RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

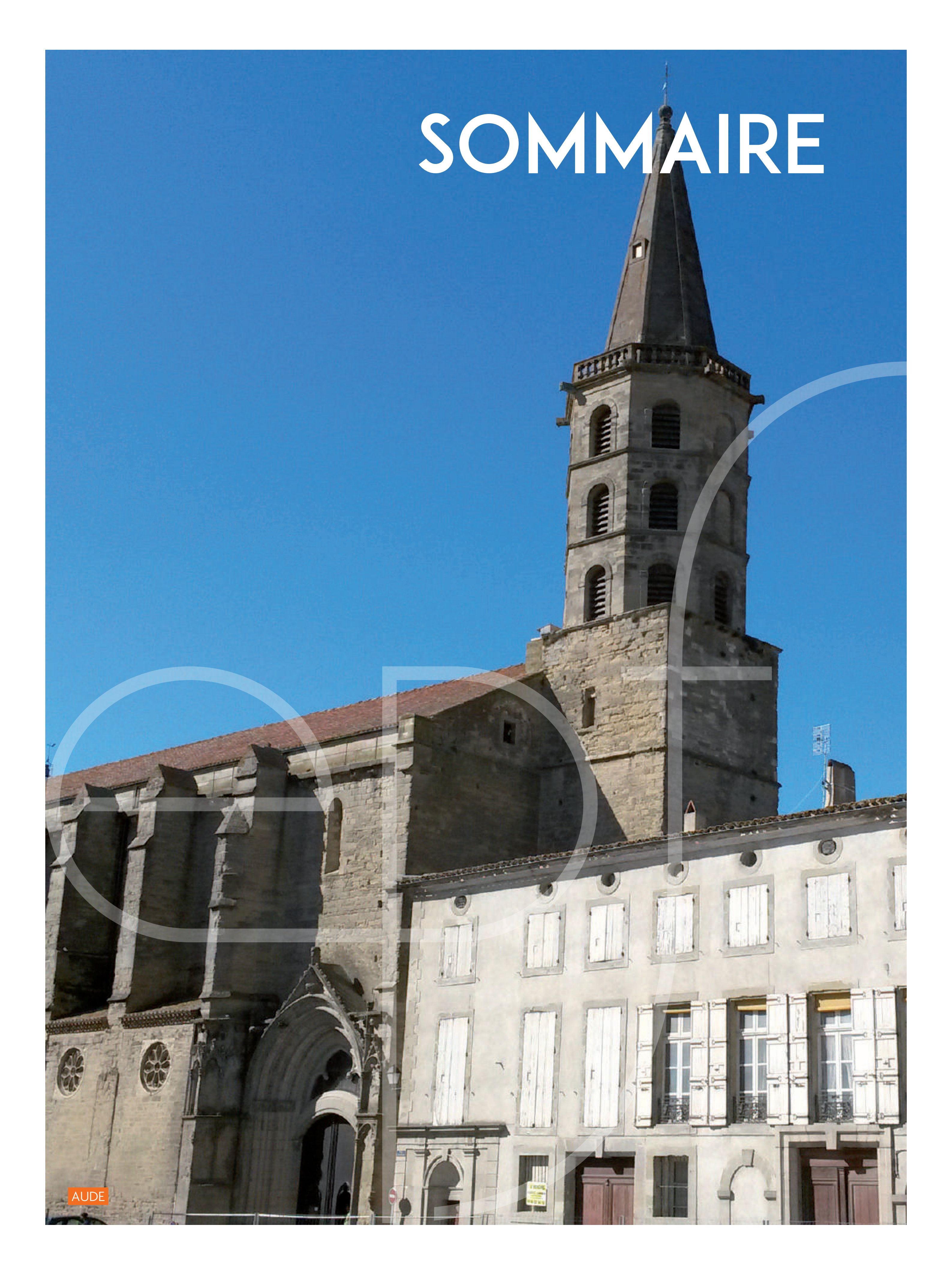
DÉVELOPPEMENT | RENOUVELLEMENT



REQUALIFICATION | ANTICIPATION FONCIÈRE

DONNONS DU SENS À L'ACTION FONCIÈRE

SOMMAIRE



RETOUR SUR LES MODALITÉS D'ACTION DE L'EPF D'OCCITANIE 6

ÉLÉMENTS MARQUANTS 2018 10

Un périmètre d'intervention fortement étendu 12

Élaboration du nouveau programme pluriannuel d'intervention 2019-2023 12

Renforcement des équipes 13

Pérennisation des nouveaux outils 13

Les 10 ans de l'EPF 13

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE 14

Les chiffres opérationnels 2018 16

Le budget 2018 de l'EPF 17

Les conventions 18

Les acquisitions 18

Les cessions 18

Les conventions « Action Cœur de Ville » 18

Réception d'opérations 20

Travaux 20

Appui à l'ingénierie sur l'étude du projet, conseil et expertise 20

Les dispositifs d'accompagnement 21

Le partenariat et l'animation des réseaux 21

ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS ET APPUI À LA MISE EN PLACE DE L'INGÉNIERIE FONCIÈRE : 22

Recyclage d'îlots dans le cadre d'Action Cœur de ville et de la revitalisation des centres-bourgs 24

Opérations d'acquisition-amélioration 25

Soutien à l'attractivité des territoires 27

Recyclage de friches 28

Risque inondation : projet de sécurisation du planas à Pujaut 29

Opérations d'aménagement de « dents creuses » 29

Opération de requalification de copropriétés dégradées - ORCOD IN 30

Accompagnement dans le cadre des dispositifs régionaux bourgs-centres et AMI friches 31

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ FONCIÈRE DE L'EPF D'OCCITANIE DEPUIS 2009 32

ANNEXE 1 38

Le nouveau fonds de compensation de la surcharge foncière 40

ANNEXE 2 CONVENTIONS SIGNÉES EN 2018 4



LE MOT DU PRÉSIDENT

Quelle accélération ! Comme vous avez pu le constater, l'année 2018 a été marquée par la construction d'un établissement d'envergure véritablement régionale. Cette construction a impliqué des moyens techniques, humains et financiers en forte croissance, mais elle nous a aussi permis de réfléchir sur notre philosophie d'action, sur nos partenariats et sur l'identité même de notre établissement.

L'élaboration du nouveau programme pluriannuel d'intervention, que j'ai souhaité conduire de manière ouverte, transversale et partenariale, a été un moment fort dans la définition du rôle que doit jouer l'EPF aux côtés de tous les territoires de la région.

Un virage a été pris en matière de préservation du cadre de vie des citoyens, avec des ambitions affirmées de recyclage urbain, d'intervention pour la préservation de la biodiversité ou des ressources en eau ou encore pour la prévention des risques naturels ou technologiques.

Pour un élu régional, il était fondamental que l'établissement se positionne comme un acteur référent pour accompagner de manière opérationnelle la mise en œuvre des politiques de cohésion des territoires qui seront portées dans le cadre du futur schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires (SRADDET), des dispositifs de revitalisation des bourgs-centres ou des cœurs de ville et des plans Littoral 21 et Montagne. Vous savez la complexité des politiques foncières actuelles…

Notre nouvelle feuille de route est ambitieuse, cohérente par rapport aux réalités du terrain, et concrétise notre déploiement sur l'ensemble du territoire régional : plus de 40 conventions passées et plus de 7 millions d'acquisitions dès la première année d'intervention sur le territoire de l'ex-région Midi-Pyrénées.

Fier de ces résultats concrets et prometteurs, je tiens à remercier chaleureusement les administrateurs et les équipes de l'EPF pour leur investissement dans ce projet de développement de l'établissement. 2019 aura très certainement la même intensité, au regard des attentes qui remontent des territoires. J'ai la conviction que nous serons à la hauteur !

Christian DUPRAZ
Président du Conseil d'Administration
de l'EPF d'Occitanie



LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

2018 : une année de challenges et de paris réussis !

L'année a été particulièrement longue, dense et studieuse au regard des objectifs que nous nous étions fixés :
• Élaboration du nouveau programme pluriannuel d'intervention en lien avec l'ensemble des acteurs
• Production de foncier supérieure à toutes les années précédentes avec un objectif de 35 Millions d'euros d'acquisitions
• Création d'une direction foncière sur l'ouest de la région pour concrétiser le déploiement territorial
• Proposition d'offre de service innovante dans le cadre des nouveaux dispositifs de cohésion des territoires : action coeur de ville et bourg-centre
• Manifestation pour saluer 10 ans d'action foncière dans les territoires

Les administrateurs ainsi que les équipes de l'établissement ont été fortement mobilisés, mis à contribution et impliqués à la fois par la construction d'un nouveau cadre d'intervention et par le quotidien opérationnel avec des objectifs ambitieux de production.

Il me semble très important de se féliciter de ces résultats car, plus que leur atteinte, la manière dont le travail s'est accompli a permis de construire le professionnalisme de l'établissement : nous avons mis en place des méthodes de travail claires et simples avec les territoires, les administrateurs ont fortement défini les niveaux d'ingénierie à développer pour garantir l'efficacité et la pertinence des interventions, les partenaires ont clairement exprimé les attentes et les modalités de coopération qu'il fallait mettre en place pour accélérer la sortie d'opérations.

Donc le pari est réussi : l'EPF d'Occitanie a bien pris son envol.

C'était une étape à la fois essentielle, incontournable et particulièrement enrichissante et qui n'est pas tout à fait achevée.

En effet, alors que la structure doit encore s'étoffer, de nouveaux challenges se présentent pour 2019 puisqu'il faudra que l'établissement contribue de manière opérationnelle, ingénieuse et nouvelle à la construction régionale d'une réponse appropriée aux revendications des citoyens en matière de cohésion des territoires.

Sophie LAFENÊTRE
Directrice Générale de
l'EPF d'Occitanie



RETOUR SUR LES MODALITÉS D'ACTION DE L'EPF D'OCCITANIE

LE STATUT

L'établissement public foncier d'Occitanie est un établissement à caractère industriel et commercial (EPIC), dédié à une mission de service public et financé par des fonds publics. Il intervient dans le cadre d'une coopération entre personnes publiques en vue de la mise en œuvre de projets ayant caractère d'intérêt général, sans prétendre à aucune rémunération pour son action. Son intervention pour le compte des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de l'État ne relève pas du champ concurrentiel.

≥ Quelles missions ?

L'EPF d'Occitanie est au service de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement et de logement sur l'ensemble des territoires qu'il couvre.
En agissant sur la maîtrise foncière et en contribuant à une forme de régulation des prix du foncier il doit permettre :

• la construction de logements dont des logements locatifs sociaux
• la construction de la ville et de territoires durables avec une mixité des fonctions
• la maîtrise de la consommation d'espace
• la préservation et la valorisation de la biodiversité et des terres agricoles
• la prévention des risques naturels et la lutte contre le réchauffement climatique

≥ Au bénéfice de qui ?

L'Établissement peut agir pour le compte de toute collectivité, compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme ou d'habitat afin de l'accompagner dans la réalisation de projets d'aménagement durable.

L'Établissement peut agir pour le compte de l'État lorsque ce dernier lui délègue son droit de préemption urbain afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux dans les communes carencées au titre de la loi SRU.

≥ Dans quel cadre juridique ?

Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) fixe les objectifs et les orientations en cohérence avec les enjeux et problématiques des territoires. Il prend en compte les orientations stratégiques de l'État. Le PPI en cours a démarré en 2014 pour s'achever en 2018. Il s'articule autour de 3 axes :

≥ Axe 1

Développer une offre foncière conséquente en matière de logement

≥ Axe 2

Conforter l'attractivité de la région

≥ Axe 3

Agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité

≥ Avec quels moyens ?

Les ressources de l'EPF d'Occitanie proviennent :

• de la taxe spéciale d'équipement (TSE)
• des produits des cessions en fin de portage des terrains acquis
• des prélèvements SRU

L'établissement a la possibilité de recourir à l'emprunt avec l'accord des ministères des finances et du logement.

L'INGÉNIERIE FONCIÈRE

L'EPF D'OCCITANIE EST AMENÉ À INTERVENIR DE 3 MANIÈRES DIFFÉRENTES :

L'effet levier

L'EPF est un outil au service des collectivités et de leurs groupements, assurant le portage des biens immobiliers (bâtis ou non) nécessaires à la réalisation de leurs projets d'aménagement. Il revend au prix de revient les terrains acquis (prix d'acquisitions + frais divers : impôts, éventuels travaux, etc.) et peut même, dans certains cas déterminés par le PPI, procéder à des minorations foncières. Dans de nombreux cas il permet donc à des projets de voir le jour sans que les collectivités n'aient à les préfinancer, puisque la revente se fait directement à l'opérateur.

L'effet accélérateur

Au-delà du portage des biens, l'EPF met à disposition des collectivités son ingénierie foncière permettant un effet accélérateur dans la mise en œuvre des projets, soit en constituant les réserves foncières en amont des projets, soit en ayant une démarche d'acquisition active parallèlement à la définition du projet, et en conseillant sur les outils fonciers les plus appropriés en fonction du contexte.

L'effet régulateur

L'EPF peut avoir un effet régulateur sur le prix du foncier. Il permet dans certains cas de lutter contre les phénomènes de spéculation, ou encore de surenchère dans un contexte concurrentiel. L'EPF a la capacité de « prendre le risque de l'urbanisme » et ainsi, de réaliser des acquisitions, sans conditions suspensives liées à la constructibilité notamment à un prix juste et maîtrisé.

Quelques exemples des effets de l'intervention de l'EPF

Pyrenia (65) - sécurisation de procédures d'aménagement



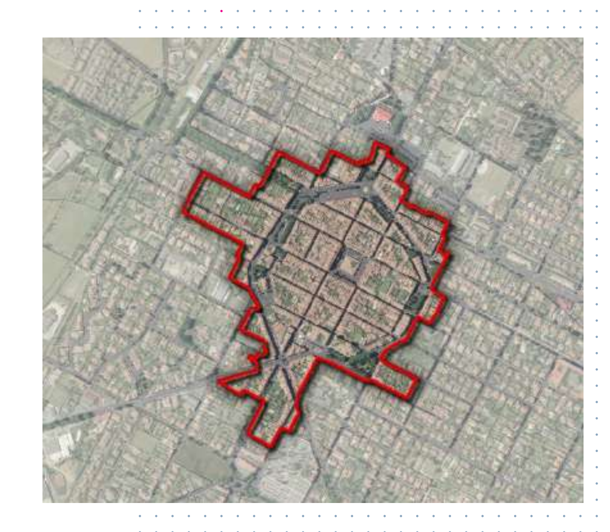
Portée par le syndicat mixte Pyrénia réunissant le conseil régional d'Occitanie, le conseil départemental des Hautes-Pyrénées et la communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées, l'opération, sous procédure de ZAC, vise à aménager le pourtour de l'aéroport en vue d'y implanter des activités industrielles et tertiaires. Projet d'intérêt régional lancé en 2008, avec une première phase réalisée et ayant permis l'implantation d'une filière innovante spécialisée dans le démantèlement d'avions, la ZAC comporte 4 phases ultérieures, reposant sur plus de 90 ha dont la maitrise foncière n'était pas assurée début 2018. Les équipes de l'EPF se sont ainsi fortement mobilisées tout au long de l'année pour accélérer le processus d'acquisition de l'ensemble des parcelles, avec l'objectif d'y parvenir avant mars 2019 date d'expiration de la ZAD. Ce processus d'acquisition est mené pour partie à l'amiable, et pour partie par expropriation puisque l'opération d'aménagement a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique à son démarrage en 2009.
Coût des acquisitions : environ 1,5 M€. Nombre de parcelles : 150, superficie maîtrisée par l'EPF : 60 hectares.





Portée par la communauté d'agglomération d'Alès, la requalification du quartier ancien dégradé du faubourg du soleil s'inscrit dans le cadre du NPNRU. L'EPF conduit les acquisitions de nombreux biens très dégradés depuis octobre 2016. Une partie des acquisitions est menée à l'amiable en lien étroit avec la collectivité, ce qui a permis de créer des références de prix plus conformes à la réalité du marché et 8 à 10% inférieures aux prix pratiqués par des marchands de biens ou des marchands de sommeil présents sur le quartier.
L'autre partie des acquisitions est menée par voie de préemption, les acquisitions s'opérant en révision de prix à des montants inférieurs jusqu'à 24% du montant initial de la DIA.

Revel (31) - accélération d'interventions en centre historique



La commune, qui a contractualisé avec la Région au titre de son dispositif Bourg-Centre et a été retenue dans le programme national «Action Cœur de Ville», porte un projet global de réhabilitation du centre ancien avec traitement de l'habitat vacant et dégradé, revitalisation des rues commerçantes, traitement des espaces publics majeurs. Elle doit faire face à une problématique forte de recomposition de l'habitat historique, aujourd'hui composé de bâtiments étroits, avec une cellule commerciale au RDC sans accès autonome aux étages.
Une première identification d'îlots prioritaires a été menée, et les premières préemptions ont été engagées fin 2018.

1

ÉLÉMENTS MARQUANTS 2018


AUDE

UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION FORTEMENT ÉTENDU

Par décret du 5 mai 2017 l'établissement public foncier a changé de nom et couvre dorénavant l'ensemble de la grande région Occitanie, soit 4,48 millions d'habitants et plus de 72 000 km², déduction faite des territoires couverts par les EPF locaux.

Depuis l'extension de l'EPF sur le territoire de l'ex-région Midi-Pyrénées :

- 8 protocoles de partenariat ont été mis en place ou ont été délibérés avec les intercommunalités afin de préparer au mieux l'action foncière sur les années à venir.

- 31 conventions foncières ont été signées et 50 passées en bureau, dont 90 % de conventions opérationnelles court et moyen terme, 80 % de conventions en renouvellement et recyclage urbain.

L'engagement financier global sur ces territoires est de 51,3 M€ (conventions signées et approuvées)

ÉLABORATION DU NOUVEAU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023



Le PPI 2019-2023, véritable feuille de route de l'EPF d'Occitanie des 5 prochaines années a été approuvé par le Conseil d'Administration du 28 novembre 2018 et il est éxécutoire depuis le 21 janvier 2019.

Sur la base des orientations stratégiques de l'État il définit les axes et les modalités de son intervention en matière d'habitat, d'attractivité économique et de prévention des risques et préservation de la biodiversité. Sa contribution en matière de production de foncier pour des projets de logements devra s'élever à **9 000 logements sur les 5 ans dont 25% de logements sociaux**. Les investissements sur l'axe habitat devront représenter au minimum 70% de ses interventions, 20% minimum sur le développement économique et 10% sur l'axe lié à l'environnement. Son élaboration s'est faite dans le contexte particulier de l'extension de l'EPF au territoire de l'ex-région Midi–Pyrénées. L'établissement a saisi cette opportunité pour faire de l'élaboration de son PPI, un élément de rapprochement des territoires et permettre une co-construction de son programme.

Fils rouges de l'élaboration, 4 ateliers ont été organisés sur l'année pour permettre une appropriation de l'outil, l'expression des besoins et des enjeux propres aux territoires, et définir les thématiques prioritaires d'intervention. Plus de 300 participants, acteurs du territoire ont pu s'exprimer.
Le PPI est donc l'expression des principes directeurs définis lors de ces ateliers.
Résolument façonné par les objectifs de développement durable, de mixité fonctionnelle et de préservation des espaces naturels et sensibles, l'ambition de ce nouveau PPI est d'être au service de la mise en œuvre des politiques publiques d'aménagement vertueux et de cohésion territoriale.

RENFORCEMENT DES ÉQUIPES

L'ampleur des nouveaux territoires à couvrir ainsi que la spécificité des interventions à conduire appelait à la fois le développement de nouvelles compétences et un renfort des équipes en place. Le projet de service amorcé en 2017 s'est donc poursuivi en 2018 avec :

- L'installation de la Direction foncière Ouest sur Toulouse à partir de mai 2018 et le recrutement de 7 collaborateurs (développeurs de projets foncier, assistants et juriste opérationnel) entre avril et décembre
- Le renforcement de la direction foncière Est sur Montpellier avec l'arrivée de 2 développeurs de projets fonciers
- La structuration d'une direction travaux, patrimoine et développement de projets avec le recrutement de 3 collaborateurs sur les fonctions de maîtrise d'ouvrage, de gestion patrimoniale et de revitalisation des centres anciens
- La création d'une direction du pilotage de la performance et de la prospective pour, notamment, mieux accompagner l'ingénierie d'appui en études
- Le renforcement de la direction avec l'arrivée d'un directeur général adjoint, M. Georges Borras ainsi que d'une responsable de la communication.





PÉRENNISATION DES NOUVEAUX OUTILS

Le fonds de compensation de la surcharge foncière
Les opérations de logements en centres anciens ou sur des friches urbaines se réalisent souvent dans des conditions de production complexes (opération de petite taille, sujétions techniques importantes, coûts de curage, de dépollution ou de démolition,...) avec, en conséquence, des équilibres économiques fragiles.
Afin d'avoir un réel effet accélérateur sur la sortie d'opérations dans ces territoires, l'EPF a mis en place et a expérimenté tout au long de l'année 2018 un dispositif de compensation des surcoûts fonciers. Le principe de ce dispositif est reconduit et inscrit dans le PPI 2019-2023.

Le cofinancement d'études ou de documents d'urbanisme et de programmation : cet appui à la réalisation d'études foncières dans le cadre des SCOT, PLUI, PLH ou études urbaines a pour objectif de sécuriser les opérations en anticipant mieux le volet foncier par des analyses précises et étayées.

LES 10 ANS DE L'EPF

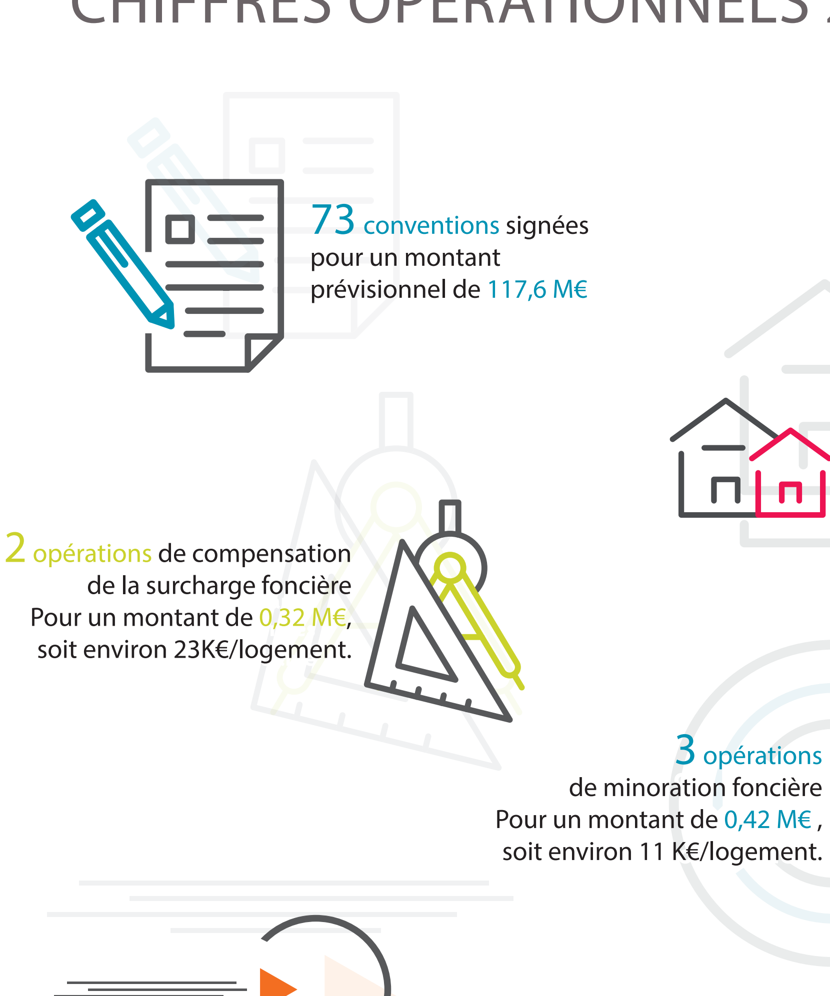
Le 11 décembre 2018, l'EPF a souhaité réunir les collectivités, l'ensemble de ses partenaires et son personnel pour fêter 10 ans d'action foncière.
Organisée autour de tables rondes et de témoignages d'acteurs, cette manifestation a été l'occasion de faire le bilan des interventions de l'EPF et de recueillir les attentes des partenaires dans le cadre des politiques publiques à venir.
Plus de 190 personnes, élus, techniciens des collectivités, administrations, bailleurs, promoteurs, bureaux d'études, venus de l'ensemble de la région ont répondu à cette invitation témoignant ainsi du travail partenarial engagé depuis ces 10 années d'existence.



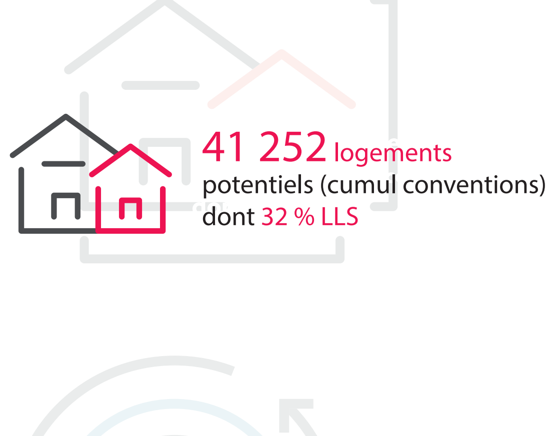
ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE


LOZÈRE

CHIFFRES OPÉRATIONNELS 2018



73 conventions signées
pour un montant
prévisionnel de 117,6 M€



41 252 logements
potentiels (cumul conventions)
dont 32 % LLS

2 opérations de compensation
de la surcharge foncière
Pour un montant de 0,32 M€,
soit environ 23K€/logement.

3 opérations
de minoration foncière
Pour un montant de 0,42 M€ ,
soit environ 11 K€/logement.



Acquisitions pour
un montant de 28,6 M€
152 biens



Cessions pour un montant de 14,6 M€
25 biens



Près de 4,5 millions d'habitants couverts
par l'intervention de l'EPF d'Occitanie



16 signatures
de conventions Action
Cœur de Ville
pour 600 000 € d'acquisition

BUDGET 2018 DE L'EPF

(montants extraits du compte financier)

RECETTES	DÉPENSES
TSE 30,9 M€	Acquisitions 28,8 M€ Dont travaux 0,26 M€
Cessions 14,4 M€	Personnel 2,5 M€
Recettes diverses 0,7 M€	Fonctionnement 1,8 M€
Reprises sur provision (SRU, ARE) et dépréciation 1,6 M€	Provision (SRU, CSF, ARE) et dotations amortissements 4,2 M€
	Variation de stock – 15,4 M€
	Résultat 25,7 M€

LES CONVENTIONS

- **73 conventions** ont été signées, dont 29 sur les nouveaux territoires d'extension, pour un engagement global pluriannuel de **117,64 M€ (89,78 M€ en 2017)**, ce qui porte le total à 304 conventions actives pour un engagement pluriannuel de 518,52 M€.

- Ces conventions signées en 2018 correspondent à un potentiel de production d'environ **4835 logements**.

LES ACQUISITIONS

En 2018, l'EPF d'Occitanie a réalisé **152 acquisitions foncières pour un montant de 28,57 M€ dont près de 8 M€ sur le nouveau territoire d'intervention de l'EPF.**

Les acquisitions 2018 au titre de l'axe 1 « logement » représentent 65 % du montant des acquisitions totales, soit un gisement **potentiel d'environ 1715 logements**, et un coût foncier d'environ **15 633€ par logement.**

92% des acquisitions, soit la quasi-totalité, ont été réalisées à l'amiable.
Par ailleurs, l'EPF a eu recours à d'autres modes d'acquisition :

- 5% par délégation des droits de préemption des préfets de département et des communes à l'EPF d'Occitanie,
- 3% des acquisitions par la voie de l'expropriation.

Ces résultats confortent les modalités d'action de l'EPF en matière d'ingénierie foncière. Un travail important de négociation est privilégié afin de favoriser une conclusion amiable, à des prix compatibles avec les projets d'intérêt public portés par les collectivités.

LES CESSIONS

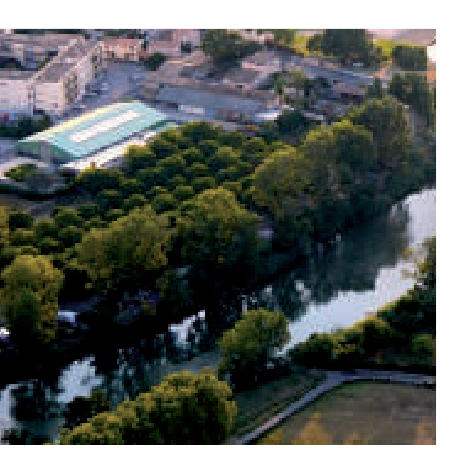
En 2018, l'EPF d'Occitanie a signé **25 actes de cession pour un montant net total de 14,6 M€.**

Sur l'ensemble des biens cédés, **928 logements sont programmés** pour un coût de revient de **6,75 M€** (soit 7 273 €/logement).
Cet excellent résultat est le fruit d'un travail avec les collectivités pour accélérer certaines opérations.

LES CONVENTIONS « ACTION CŒUR DE VILLE »

En 2018, l'EPF d'Occitanie a signé 16 conventions « Action Cœur de ville » représentant 17 villes et dispose également de conventions d'intervention foncière sur Carcassonne, Perpignan et Lunel laissant envisager la signature d'avenants complémentaires « action cœur de ville » en 2019.
Le montant d'engagement sur les 20 sites précités s'élève à plus de 31 M€ en 2018 et 600 000 € d'acquisition ont déjà été réalisés.

L'EPF a également créé **un poste de référent sur la question de revitalisation des centres anciens** et accompagne en particulier les **réflexions complexes de restructuration d'îlots dégradés et de traitement des RDC commerciaux.**







Hautes-Pyrénées


LOT

RÉCEPTION D'OPÉRATIONS

L'année 2018 a vu la concrétisation d'opérations de construction sur des terrains cédés par l'EPF, et notamment :

- Agde (34) - opération Rue de la Marne : 23 LLS
- Villeneuve-lès-Avignon (30) – opération «le Beaumont» : 33 LLS
- Bouillargues (30) – résidence «le tropézien» : 22 logements dont 16 LLS
- Sallèles d'Aude (11) : livraison de la digue

TRAVAUX

La maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification de sites porte essentiellement sur le désamiantage, la démolition, la dépollution, le pré-verdissement... Elle est réalisée à la demande de la collectivité ou sur des travaux de sécurisation de bâtiments très dégradés au moment de l'acquisition.
En 2018, l'EPF d'Occitanie a engagé des travaux de désamiantage-dépollution de 3 bâtiments pour un montant total de 413 895 € :

- Montpellier « Zénith sud I » (34) : une maison d'habitation et ses annexes,
- Pont-Saint-Esprit « Hôtel Dieu » (30) : un ancien hôpital et ses annexes,
- Saint-Jean-de-Védas « Roquefraisse » (34) : une maison d'habitation et ses annexes

Par ailleurs, des travaux de sécurisation ont été menés sur le site d'un ancien supermarché à Frontignan (34), ainsi que des travaux de mises aux normes d'un logement occupé à Alès (30).



Opération «îlots St Jacques» - Perpignan



Inauguration de la résidence «Le Beaumont»
Villeneuve-lès-Avignon



Travaux de démolition - Pont-Saint-Esprit

APPUI À L'INGÉNIERIE SUR L'ÉTUDE DU PROJET, CONSEIL ET EXPERTISE

Le cofinancement d'études ou d'élaboration de documents d'urbanisme et de programmation : cet appui à la réalisation d'études foncières a pour objectif de sécuriser les opérations foncières de l'EPF en permettant d'optimiser l'action foncière au regard du projet de la collectivité. Voici quelques exemples de cofinancements d'études lancées en 2018 :

- Millas (66) : lancement d'une étude de maitrise d'œuvre urbaine pour la revitalisation du centre-bourg,
- Auch (32) : lancement d'une étude de programmation pour le recyclage de la caserne Espagne,
- Perpignan (66) : études préalables sur la restructuration des îlots secteurs Ouest et Est du quartier Saint-Jacques.

LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

Ces dispositifs ont pour finalité d'encourager et de permettre la sortie d'opérations, en particulier la production de logements locatifs sociaux, grâce à une minoration du prix de cession des biens bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF.

Le fonds SRU, alimenté par le montant des prélèvements SRU, concerne uniquement les communes carencées et SRU. Trois cessions ont bénéficié de ce fonds en 2018 :

- St Laurent de la Salanque (66) – opération « Gabriel Péri » : minoration de 270 000 € portant sur 18 LLS,
- Rivesaltes (66) – opération « Le Clos » : minoration de 44 070 € pour 6 LLS,
- Rivesaltes (66) – opération « Boulevard Arago » : minoration de 110 000 € portant sur 15 LLS.

Le fonds de compensation de la surcharge foncière, alimenté par les fonds propres de l'EPF, a bénéficié à deux opérations en 2018 :

- Cabrières (30) – opération « Ilôts du moulin et des catalans » : minoration de 80 882 € portant sur 11 LLS, dont 2 logements en Acquisition-Amélioration, dans une opération globale de 18 logements,
- Coursan (11) – opération « Grand vigne » : minoration de 240 000 € portant sur 12 LLS en Acquisition-Amélioration, pour une opération globale de 36 logements.

LE PARTENARIAT ET L'ANIMATION DES RÉSEAUX

Participation au congrès HLM de Marseille et création du réseau National des EPF d'État

Du 9 au 11 octobre, l'EPF d'Occitanie était présent au congrès HLM de Marseille pour confirmer l'implication des opérateurs fonciers dans la production du logement social.
Plus d'une trentaine d'opérateurs et de partenaires sont passés sur stand pour se renseigner sur les modalités d'action des EPF.



Le Ministre du logement, Julien Denormandie est également passé sur le stand pour saluer d'une part le dynamisme de l'EPF d'Occitanie et d'autre part la création du **Réseau National des EPF d'État**, fondé sur la coopération entre établissements pour capitaliser sur les modalités d'actions nouvelles et innover sur l'ingénierie d'appui aux collectivités.

Signature d'une convention de partenariat avec la Safer Occitanie

À l'occasion de son dixième anniversaire, le 11 décembre 2018, l'EPF d'Occitanie a signé **une convention de partenariat avec la Safer Occitanie** afin de répondre efficacement aux enjeux fonciers de la nouvelle grande région Occitanie.
Cette convention s'inscrit dans la continuité de celle qui avait été signée par les deux entités couvrant l'ex-région Languedoc-Roussillon pour la période 2014-2018.



L'EPF et la Safer ont donc élaboré un programme opérationnel d'actions conjointes qui se déclinent comme suit :

- **Action 1 :** rapprocher les équipes opérationnelles afin de produire des analyses conjointes sur l'effet des nouvelles politiques d'aménagement sur le foncier ;
- **Action 2 :** mener une action commune de formation des bureaux d'études sur le diagnostic foncier dans les documents d'urbanisme ;
- **Action 3** : suivre conjointement des projets expérimentaux de la ZAD de l'aéroport de Tarbes et du PAEN de Laroque-des-Albères (Pyrénées-Orientales) et identifier les éléments de reproductibilité pour d'autres territoires ;
- **Action 4 :** action expérimentale sur la reconversion des caves viticoles vacantes en cœur de village ;
- **Action 5 :** action expérimentale sur la question du développement de projets agro-touristiques.

Cette convention cadre tient compte du Programme Pluriannuel d'Activités de la Safer et du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPF d'Occitanie.



Présentation par la directrice générale de l'activité de l'EPF au Ministre du logement, Julien Denormandie, lors du congrès HLM



ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS ET APPUI À LA MISE EN PLACE DE L'INGÉNIERIE FONCIÈRE

Recycling d'îlots dans le cadre d'Action Cœur de Ville et de la revitalisation des centres-bourgs

Opérations d'acquisition – amélioration

Soutien à l'attractivité des territoires

Recyclage de friches

Risque inondation

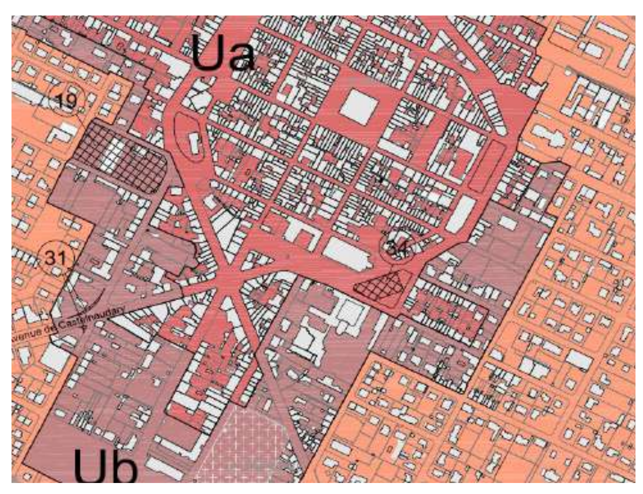
Opérations d'aménagement de «dents creuses»

Opération de requalification de copropriétés dégradées

Accompagnement dans le cadre des dispositifs régionaux bourgs-centres et AMI friches


GERS

RECYCLAGE D'ÎLOTS DANS LE CADRE D'ACTION CŒUR DE VILLE ET DE LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS



COMMUNE DE REVEL
(Haute-Garonne)

La commune de Revel porte un projet global de **réhabilitation de son centre ancien :**
- traitement de l'habitat vacant et dégradé ;
- revitalisation des rues commerçantes ;
- traitement des espaces publics majeurs.

Au titre du dispositif centre-bourg, elle a contractualisé avec la Région et ce projet a été retenu dans le programme national « Action Cœur de Ville ».
L'EPF est intervenu dans les **premières préemptions** engagées fin **2018 pour un montant de 265 K€** concernant les îlots prioritaires.
En effet, nous sommes face à une forte problématique forte de recomposition de l'habitat historique, aujourd'hui composé de bâtiments étroits, avec une cellule commerciale au RDC sans accès autonome aux étages.



COMMUNE DE FOIX
(Ariège)

Dans le cadre d'une **convention** « **Cœur de ville** » signée avec la commune et la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes, **l'EPF a réservé 3,2 M€** répartis selon :
- 1,2 M€ sur les îlots Rival et La Faurie ;
- 2 M€ sur les allées de la Villote.

Ces interventions de l'EPF s'inscrivent dans la volonté de la commune de créer des logements, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux sur la ville-centre.

COMMUNE DE SAINT LAURENT DE LA SALANQUE
(Pyrénées-Orientales)

L'EPF a acquis un îlot en centre ancien, vacant et dégradé pour un montant de **405 K€.** Il est prévu d'y créer 18 logements locatifs sociaux.

La cession au bailleur a été réalisée fin 2018 suite à une minoration de 270 K€, soit 15 K€/logement.

COMMUNE DE MILLAU
(Aveyron)

L'EPF a signé une convention avec la ville d'**un montant de 2 M€ et négocié de nombreuses parcelles dans le cadre du projet** de restructuration de l'îlot Sablon, présentant un bâti ancien et dégradé.

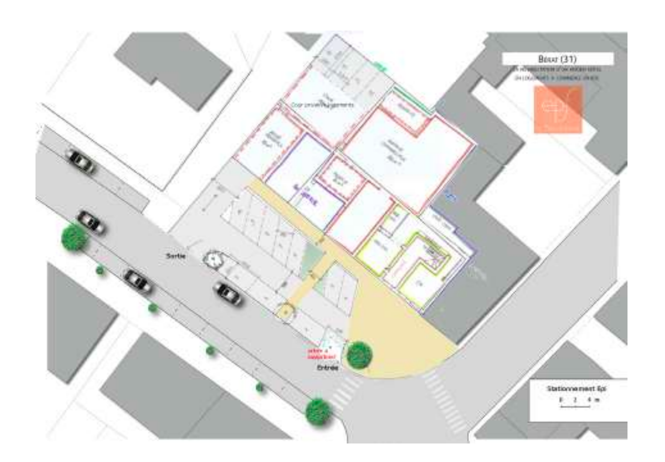
L'opération, qui s'inscrit dans le cadre du **dispositif Action Cœur de Ville,** permettra la réalisation de logements répondant aux besoins de diversification de l'habitat en centre-ville et l'aménagement d'une nouvelle place présentant un linéaire commercial.



OPÉRATIONS D'ACQUISITION-AMÉLIORATION

COMMUNE DE BÉRAT
(Haute-Garonne)

Cette opération répond à la volonté de la commune de reconquérir des biens vacants en plein centre, pour réimplanter un commerce de proximité stratégique pour la commune et quelques logements.
L'immeuble acquis fera donc l'objet d'une **opération d'acquisition/amélioration** dont la faisabilité technique et la viabilité économique ont été étudiées par l'EPF et la commune.
Trois ou quatre logements conventionnés seront produits.
Coût d'acquisition : **240 K€**.





COMMUNE DE PRADES

(Pyrénées-Orientales)

LE PROJET ET LES ENJEUX

Cette intervention en centre-ville de Prades vise le **recyclage de deux immeubles** situés en centre ancien pour la création de logements dont **25 % de LLS**.

HYPOTHÈSE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT

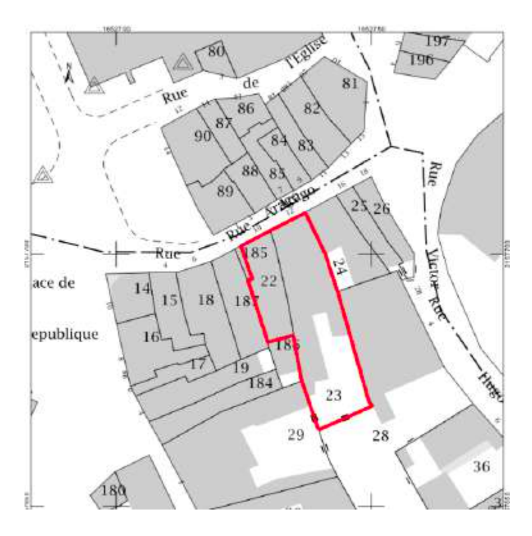
Programme potentiel : 1 immeuble neuf en R+3,
RDC :

- 2 locaux commerciaux, 150 et 56m²
- logements T2/3, 60m² avec terrasse
- Parking extérieur accessible par la rue Victor Hugo, capacité 5 places

Etage courant :

- 4 T3 de 75m² dont 2 avec terrasse

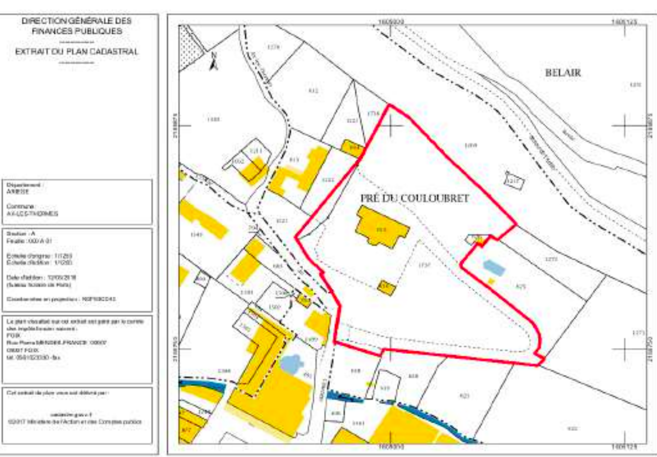
Soit **13 logements et 2 locaux d'activité** pour 200m² SDP totale de 1 215m² et 1 030m² SU.



SOUTIEN À L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES



COMMUNE D'AX-LES-THERMES
(Ariège)



Cette acquisition d'une villa de maître et de son domaine au cœur de la commune, est **une action ciblée qui s'inscrit dans la stratégie de développement touristique** portée par les collectivités locales, commune d'Ax-Les-Thermes et communauté de communes de la Haute Ariège. Cette acquisition foncière doit permettre de mettre en œuvre dans un second temps **un appel à candidature en vue de la création d'une offre d'hôtellerie et de restauration haut de gamme**. Une étude économique de la CDC confirmait le potentiel de développement touristique des vallées d'Ax et de la station de ski.

RECYCLAGE DE FRICHES

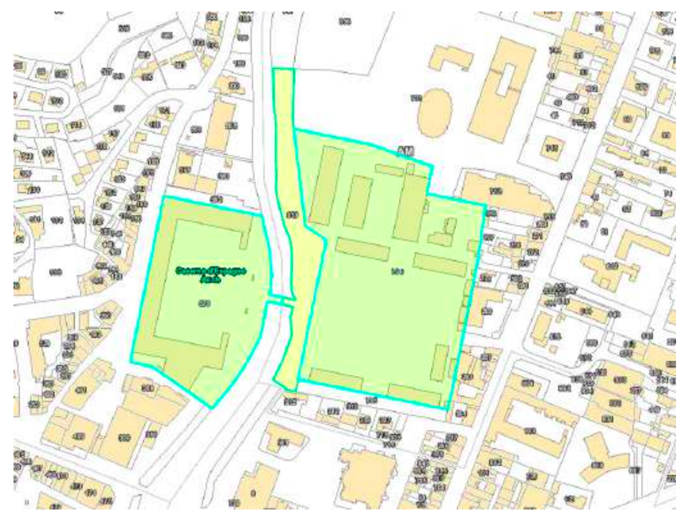
COMMUNE D'AUCH
(Gers)



LES ENJEUX

Un exemple marquant de reconversion de friche est celui de la friche militaire de la caserne Espagne, en plein cœur du centre de la commune d'Auch.

Il s'agit d'un site aux enjeux exceptionnels pour le développement futur de la ville. Propriétaire depuis juillet 2018, l'EPF accompagne la ville d'Auch dans un processus exigeant de conception du projet, dont la première phase démarrera au premier trimestre 2019 sous la forme d'une étude de programmation. Celle-ci permettra d'analyser la diversité des vocations, usages, et fonctions envisageables pour ce site parmi de nombreuses hypothèses (habitat, hébergement étudiant, commerces, activités économiques, hôtellerie, équipements publics...).



Cette première phase est un impératif au regard des potentialités exceptionnelles du site (localisation, superficie 6ha, caractère patrimonial d'une partie des bâtiments) mais aussi des défis (secteur inondable, rénovation lourde des bâtiments...) qu'il faudra relever pour engager sa transformation.

Ce projet s'inscrit dans le dispositif Action Cœur de Ville.

RISQUE INONDATION : PROJET DE SÉCURISATION DU PLANAS À PUJAUT



PUJAUT
(Gard)

Après de nombreuses interventions sur le volet risque inondation (Axe 3 du PPI) dans l'Aude, l'EPF a ouvert en 2018 un dossier gardois dans le Grand Avignon. Ce projet d'aménagement concerne **la protection de la plaine de Pujaut contre le risque inondation**. Les travaux réalisés par le Syndicat Mixte d'Aménagement des Bassins Versants du Gard Rhodanien (SMABVGR) permettront de limiter les débordements de la roubine de l'étang et d'accélérer le ressuyage de la plaine de Pujaut lors d'épisodes pluvieux majeurs. **La capacité de la retenue sera portée de 420 000 m^3 à 1 220 000 m^3.**



Il a été recensé dans la zone inondable de la plaine :
- environ 142 logements soit une population évaluée à 355 habitants,
- 5 entreprises totalisant environ 60 salariés,
- 8 établissements recevant du public (aérodrome, équipements techniques et sportifs, gîte),
- 1063 ha de zones agricoles.

L'EPF d'Occitanie est missionné pour acquérir les **9,3 hectares d'emprise nécessaires à la réalisation du projet.**

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT DE « DENTS CREUSES »



COMMUNE DE SAINT-CLAR-DE-RIVIÈRE
(Haute-Garonne)

Aménagement d'une dent creuse en centre-bourg en vue de créer des logements dont 25% de logements locatifs sociaux et des locaux commerciaux.





RÉALVILLE

(Tarn-et-Garonne)

Aménagement d'une dent creuse à proximité immédiate du cœur de village et des écoles en vue de créer des logements dont **30% de logements locatifs sociaux**.
Le bien a été acquis par l'EPF pour un montant de près de **200 K€**.



OPÉRATION DE REQUALIFICATION DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

COMMUNE DE NÎMES

(Gard) – Copropriété le Portal



Opération d'aménagement visant au redressement et à la requalification d'une copropriété privée dégradée et permettant la réalisation de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux et l'extension d'une coulée verte limitrophe.

Située dans le quartier «Chemin Bas d'Avignon» sur la ville de Nîmes, l'intervention sur la copropriété du Portal vise à ce stade du projet à :

- Transformer des commerces de RDC en logements,
- Résidentialiser les abords de la copropriété,
- Reconstituer l'offre de stationnements privatifs suite à la démolition des garages qui sont pour grande partie déjà maîtrisés par la ville,
- Démolir un bâtiment comprenant des commerces et 8 logements pour étendre la coulée verte existant au Nord de la copropriété.

La mise en œuvre de cette mission nécessite au préalable de poursuivre les premières études et de préciser la stratégie d'acquisition avec les opérateurs pressentis et en fonction du projet qui sera finalement arrêté de manière concertée en lien avec l'ANAH et l'ANRU.

ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DES DISPOSITIFS RÉGIONAUX BOURGS-CENTRES ET AMI FRICHES

L'EPF est signataire du **contrat bourg-centre de Castelnaudary et Pamiers**. Il est présent de manière opérationnelle **sur 36 villes « bourgs-centres »** sur les 89 contrats signés à ce jour comme Lézignan-Corbières, Pont-Saint-Esprit, Cazère, Lodève, Souillac, Florac-Trois-Rivières, Millas, Verdun sur Garonne...

L'EPF est également **membre du comité de pilotage de l'AMI friche** et intervient opérationnellement sur les opérations du Soler dans les Pyrénées-Orientales avec l'acquisition du hangar pour le pôle numérique pour un montant de 800 000 €. L'établissement accompagnera les collectivités qui seront retenues dans la phase 2 de l'AMI.



Inauguration du Pôle numérique du Soler (66)

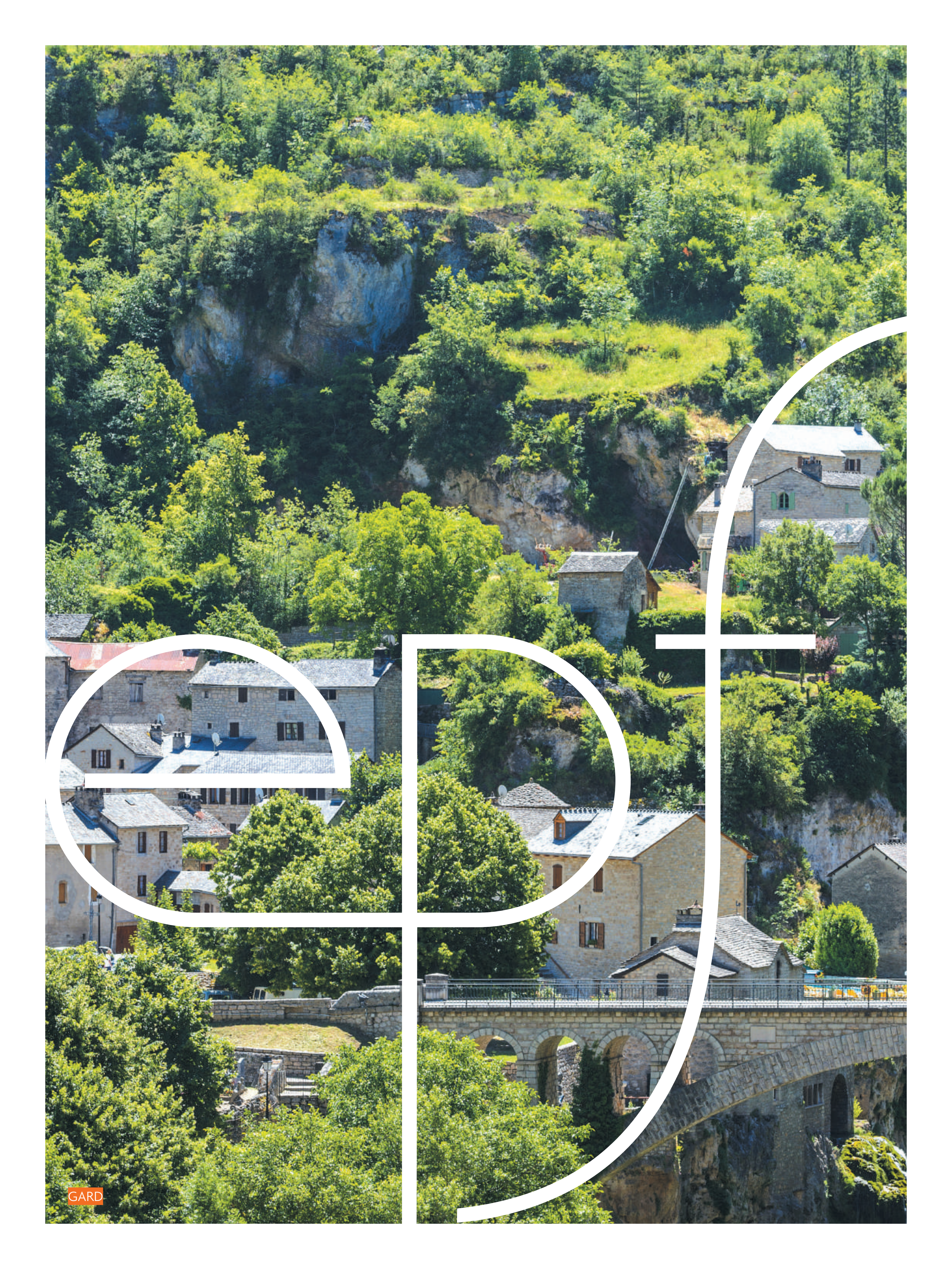


Le Soler (66)

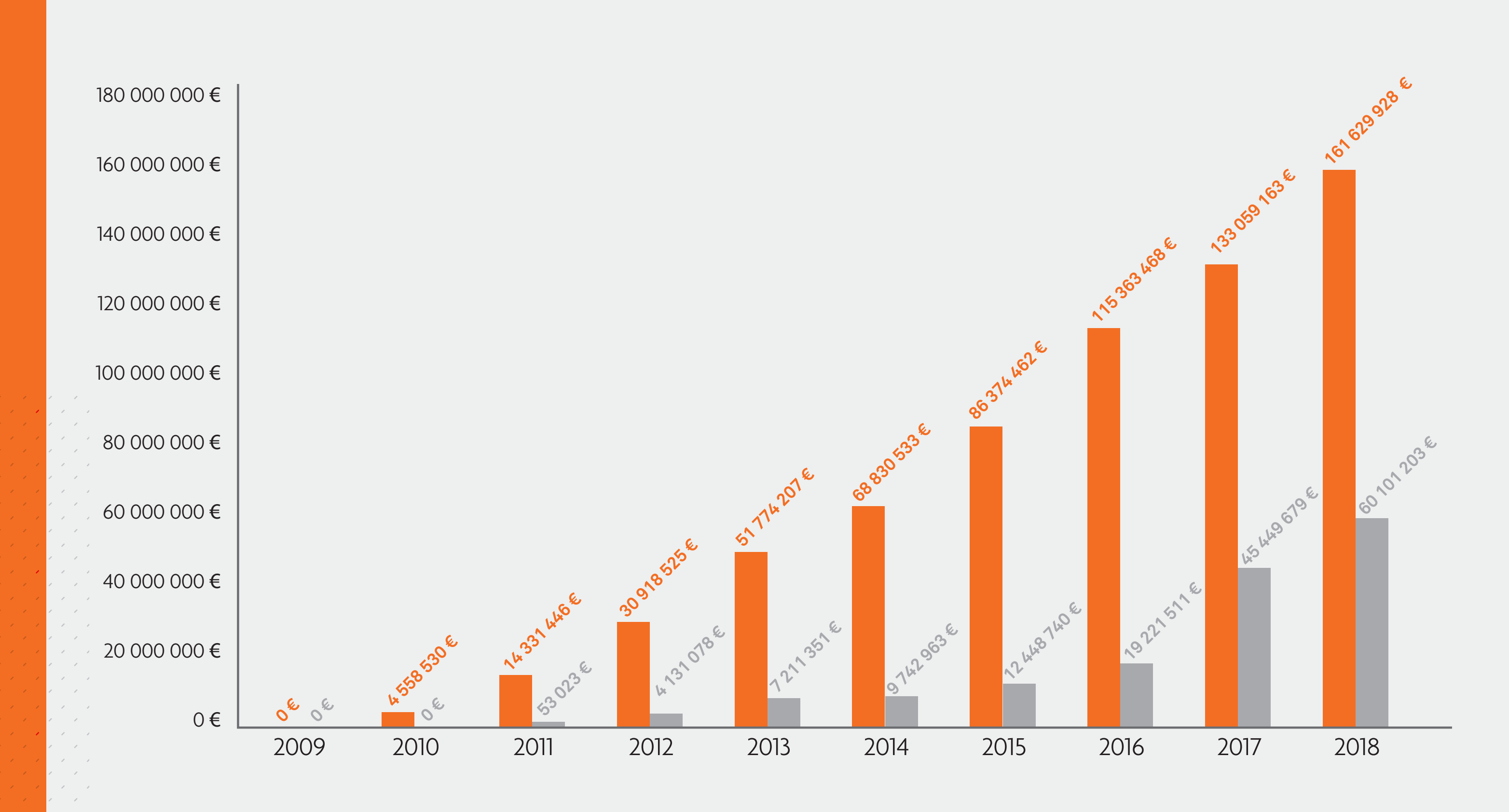


CHIFFRES CLÉS

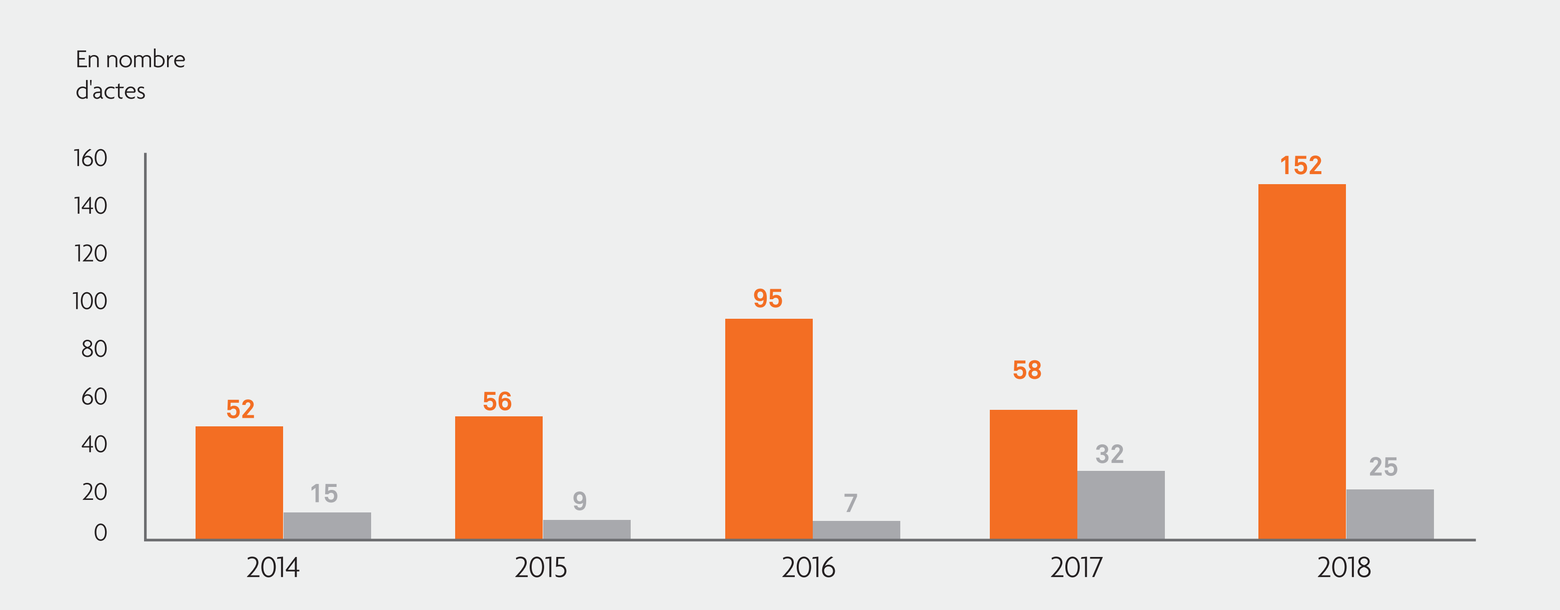
De l’activité foncière


GARD

ÉTAT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS : ACQUISITIONS ET CESSIONS EN CUMULÉ DEPUIS 2009



NOMBRE D'ACQUISITIONS ET DE CESSIONS PAR ANNÉE DEPUIS 2014



Nombre d'acquisitions   Nombre de cessions

NOMBRE DE CONVENTIONS SIGNÉES EN CUMULÉ DEPUIS 2009

En nombre de conventions

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Axe 1 en cumulé	1	8	14	17	35	58	106	155	201	260
Axe 2 en cumulé					1	2	8	15	20	29
Axe 3 en cumulé							2	4	5	8

NOMBRE DE CONVENTIONS SIGNÉES PAR AXE DEPUIS 2009

En nombre de conventions

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Axe 1 par année	1	7	6	3	18	23	48	49	46	59
Axe 2 par année					1	1	6	7	5	9
Axe 3 par année							2	2	1	3

Axe 1 : développer une offre foncière significative en matière de logements
Axe 2 : conforter l'attractivité de la région et de ses territoires ⁄
Axe 3 : agir sur la préservation de l'environnement et la prévention des risques

VENTILATION FINANCIÈRE DES CONVENTIONS SIGNÉES EN 2018

AXE 1 : 92 625 000 €
AXE 2 : 20 100 000 €
AXE 3 : 920 000 €

82%
18%
1%

POTENTIEL LOGEMENTS SUR CONVENTIONS SIGNÉES

	Par année	En cumulé
2009	9	9
2010	4130	4139
2011	6909	11048
2012	1305	12353
2013	3876	16229
2014	3580	19809
2015	4522	24331
2016	4820	29151
2017	7618	36769
2018	4835	41252

0 €
5000
10000
15000
20000
25000
30000
35000
40000
45000

Par année
En cumulé



ANNEXE 1

Le nouveau fonds de compensation de la surcharge foncière


AVEYRON

LE NOUVEAU FONDS DE COMPENSATION DE LA SURCHARGE FONCIÈRE

Depuis 2014, l'EPF met en œuvre pour le compte de l'État un dispositif de minoration foncière dans le cadre de projets de logements locatifs sociaux (LLS) orienté prioritairement en direction des communes SRU, et en particulier en situation de carence. Cette minoration est adossée à un fonds spécifique, le fonds SRU alimenté par les pénalités des communes qui n'atteignent pas leurs objectifs de production de LLS.

Au regard des politiques d'aménagement du territoire qui se mettent en place sous l'impulsion de l'État et de la Région, l'intervention sur la production de logements dans des secteurs non concernés par les obligations SRU devrait fortement augmenter.

Or, les opérations de logements sociaux en centres anciens se réalisent souvent dans des conditions de production complexes (opération de petite taille, sujétions techniques importantes, coûts de curetage ou démolition, coûts de réhabilitation d'immeubles à valeur patrimoniale ...) avec en conséquence des équilibres économiques complexes.

Afin d'avoir un réel effet levier sur l'accélération et la sortie d'opérations dans ces territoires, le CA réuni le 29 novembre 2017 a voté le principe de mettre en place et d'expérimenter tout au long de l'année 2018 un dispositif de compensation des surcouts fonciers.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions réalisées en 2018 par l'établissement, et est plafonné à 2M€ pour l'année.

<u>La finalité du fonds de compensation</u>

Le dispositif de minoration foncière a pour finalité d'encourager et de faciliter la production de logements locatifs sociaux (LLS) grâce à une minoration du prix de cession des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF d'Occitanie pour le compte des personnes publiques.

Ce dispositif concerne tous les biens acquis par l'EPF, dans le cadre de conventions foncières, devant à terme recevoir du logement locatif social financés en PLUS et PLAI. Il s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis, cédés directement soit à un bailleur social, soit à la collectivité, soit à un promoteur dans le cadre de montage en VEFA.

Ce dispositif ne s'applique qu'aux opérations qui répondront aux orientations et objectifs inscrits dans les documents de référence (PLH, PLU, PLUI-H, PDH...).

Ce dispositif n'a pas vocation à venir combler les déficits des opérations qui iraient à l'encontre d'une politique de développement durable impliquant une gestion économe du foncier. Pour cette raison, il ne s'appliquera qu'aux opérations dont la constructibilité aura été optimisée.

Ce dispositif ne peut être activé qu'au profit d'opérations présentant un déséquilibre économique qui aura été préalablement avéré et mesuré.

Ce dispositif n'est pas cumulable avec le dispositif de minoration foncière s'appliquant en communes SRU.

<u>L'architecture du fonds</u>

Le dispositif de minoration foncière s'inspire très fortement des modalités déjà existantes et adoptées en 2013 pour les communes en forte tension et les communes SRU.

Il prévoit toutefois une incitation particulière aux opérations d'acquisition/amélioration. Celles-ci sont en effet les opérations les plus difficiles à produire en centre-ancien, puisque, outre l'acquisition initiale, elles impliquent souvent la restructuration complète d'immeubles vétustes, avec des coûts de travaux comparables ou supérieurs à la construction neuve.

- Il comporte ainsi un volet général de minoration du prix de cession par la prise en charge d'une partie ou de la totalité de la surcharge foncière de l'opération de logements locatifs sociaux ; ce volet reprend strictement le volet de minoration foncière adopté en 2014, qu'il s'agisse d'opérations de construction neuve ou d'acquisition/amélioration.

- Il comporte un volet nouveau propre aux opérations d'acquisition/amélioration, sous la forme d'une décote systématique du prix de cession, selon un barème par logement produit.
Il est précisé que ces deux volets peuvent être cumulatifs.

<u>Le mode de calcul</u>

Le calcul de la minoration foncière et celui de la décote foncière s'appliquent uniquement sur l'assiette foncière des opérations de logements locatifs sociaux financés par des PLAI et des PLUS.

- Volet 1 : la minoration porte sur 40% du prix de cession, le montant de la minoration étant plafonné à celui de la surcharge foncière.
Si le nombre de financeurs est supérieur à deux, ce taux peut être majoré à la demande d'un des financeurs.

- Volet 2 : la décote pour les opérations d'acquisition/amélioration est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :
20 000 € / LLS, décote plafonnée à 50% du prix de cession ;

Dans tous les cas, le montant global de la minoration ne pourra être supérieur au montant nécessaire à l'atteinte du strict équilibre économique de l'opération locative sociale visée, préalablement évalué par l'établissement.

<u>Bilan d'une opération ayant bénéficié du dispositif de compensation de la surcharge foncière en 2018</u>

COURSAN
(Aude)

Opération « Grand vigne » .
Dans le cadre de la convention tripartite d'anticipation foncière «centre ancien» signée le 13 février 2018 entre la commune de Coursan, la communauté d'agglomération du Grand Narbonne et l'EPF d'Occitanie, l'EPF a acquis par voie amiable trois parcelles dont une bâtie, cadastrées BO n°180, 181 et 182 d'une surface de 5 572 m² au prix de 750 000€. Après consultation de différents bailleurs, la société MARCOU HABITAT a manifesté son intérêt en vue de réaliser une opération de logements locatifs sociaux. Le permis de construire porte sur la réalisation de 36 logements, comprenant 29 logements locatifs sociaux et 7 logements en accession aidée (PSLA).

Le projet comprend deux immeubles collectifs en R+2 orientés Est - Ouest, dont un en acquisition amélioration d'une maison de maître pour 12 logements à destination des personnes âgées, et un en construction neuve pour 13 logements ; ainsi que quatre pavillons en R+1 orientés plein sud. L'ensemble des logements est traversant.

Après concertation et étude, il a été voté que le prix de cession des terrains sis dans le centre ancien de Coursan, en vue de développer notamment 36 logements dont 29 logements locatifs sociaux, soit **décoté de 20 000 € / logement en acquisition-amélioration, soit 240 000 €**.



CABRIÈRES
(Gard)

Opération îlots du moulin et des catalans
18 logements dont 11 LLS
Minoration de 80 K€



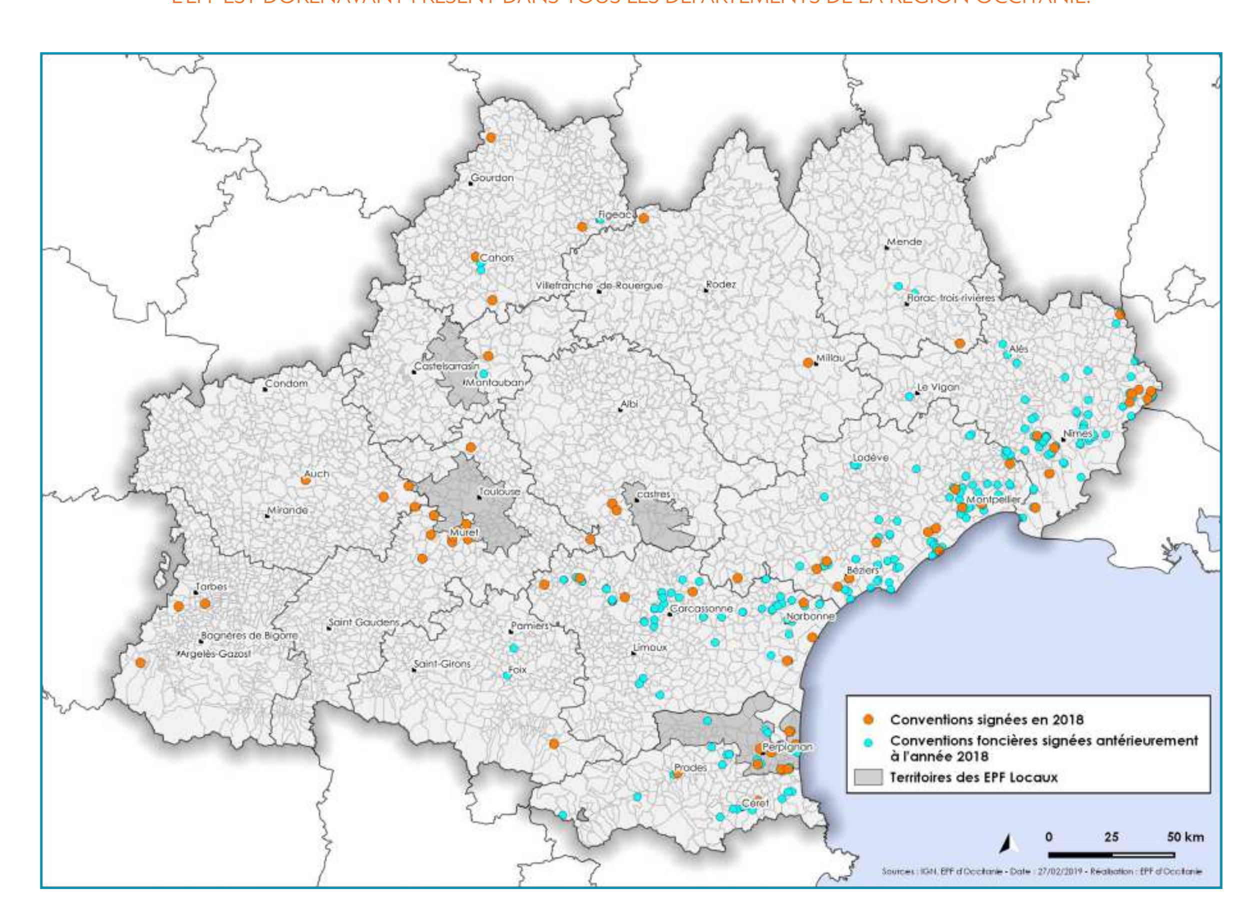
ANNEXE 2

Conventions signées en 2018

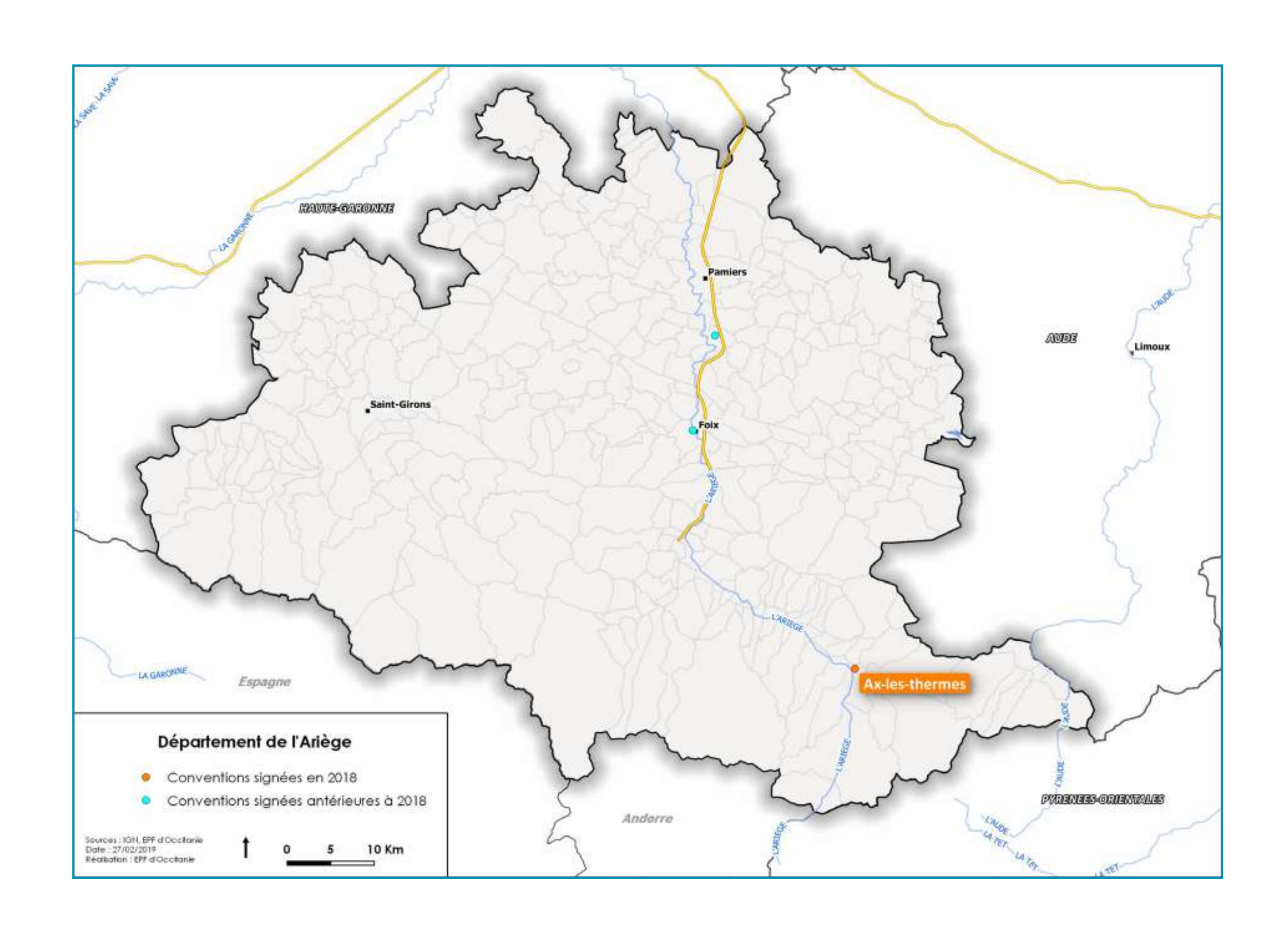

HAUTE-GARONNE

CONVENTIONS SIGNÉES EN OCCITANIE

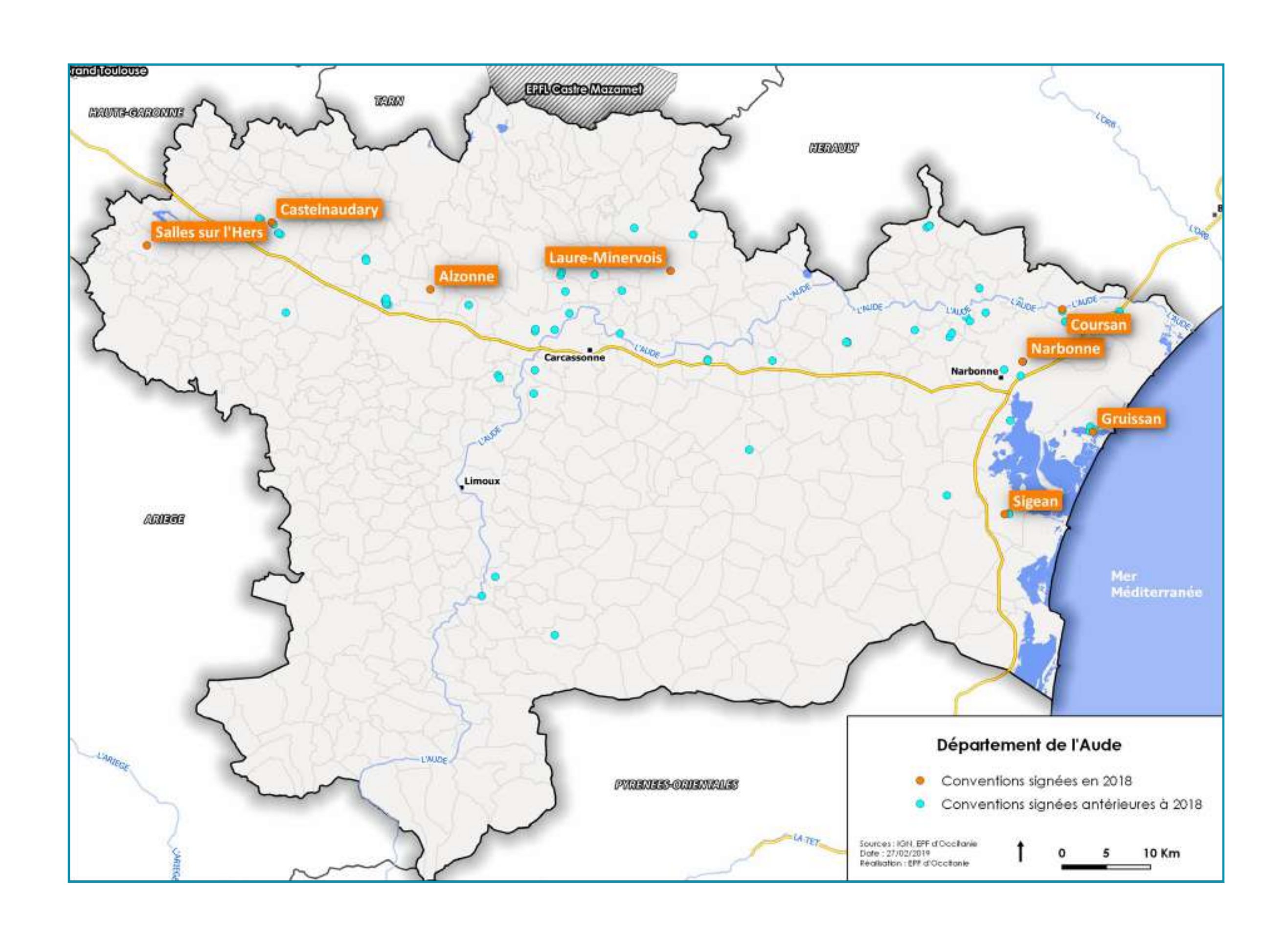
L'EPF EST DORÉNAVANT PRÉSENT DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION OCCITANIE.



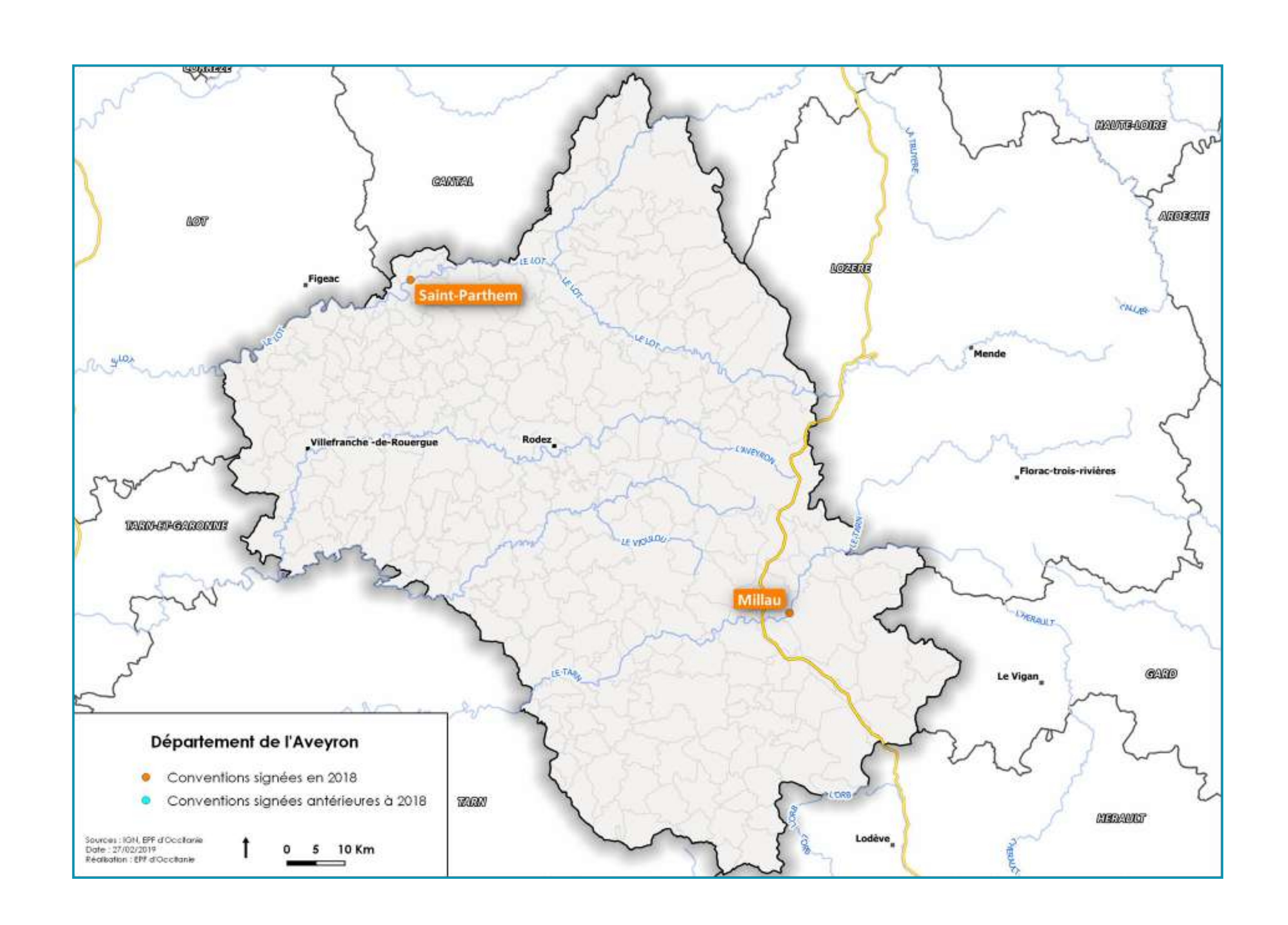
CONVENTIONS SIGNÉES EN ARIÈGE



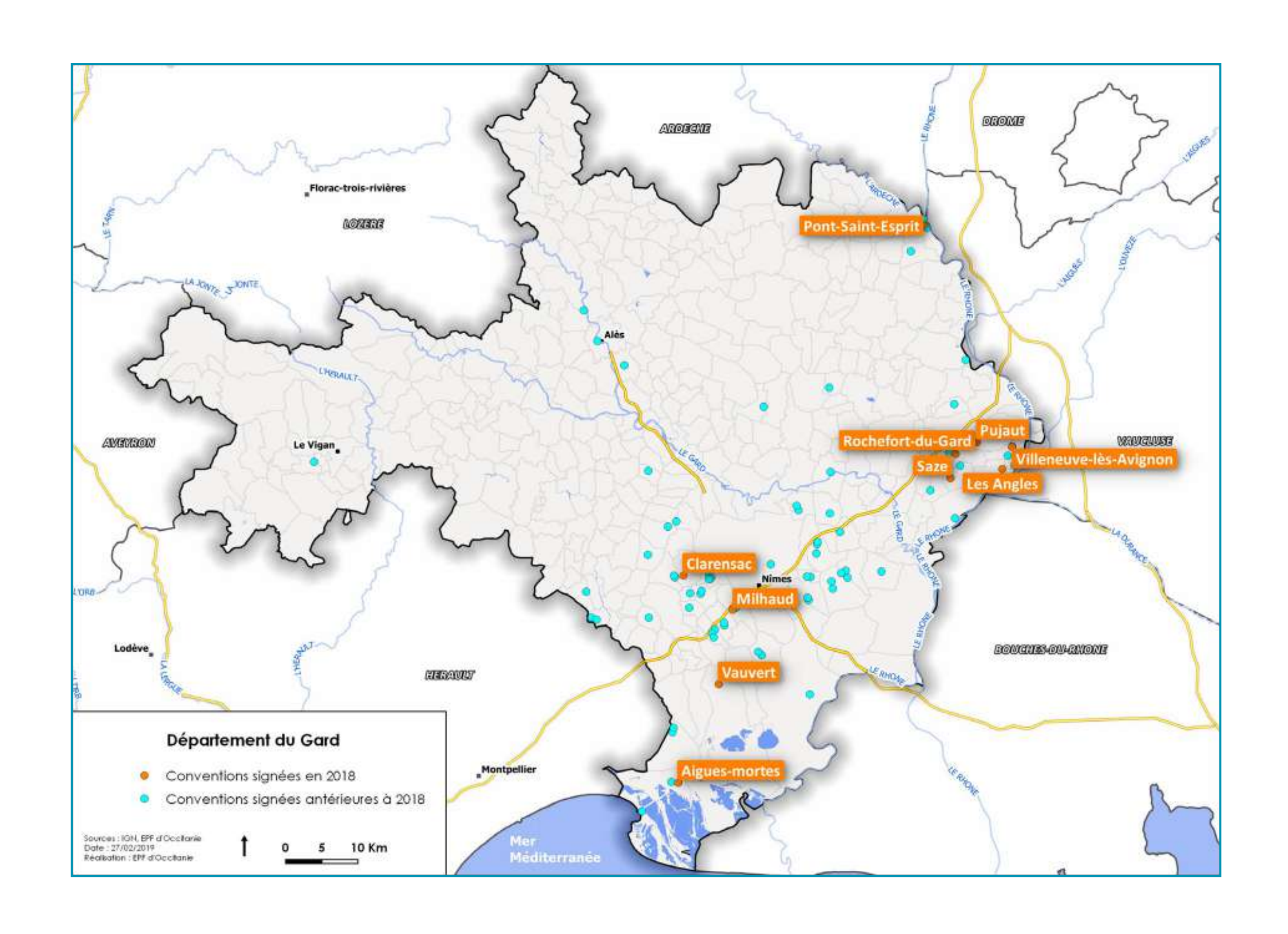
CONVENTIONS SIGNÉES DANS L'AUDE



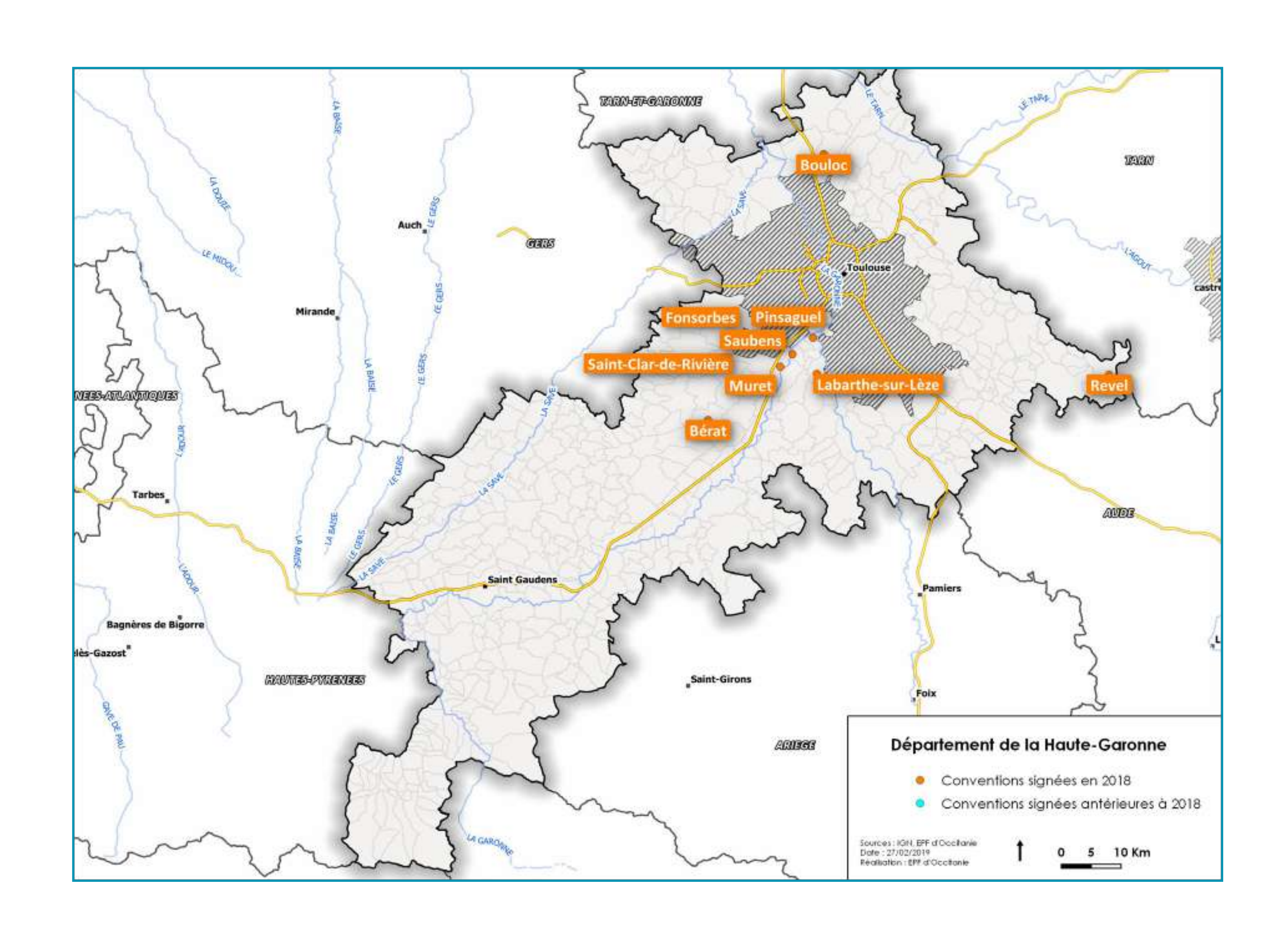
CONVENTIONS SIGNÉES DANS L'AVEYRON



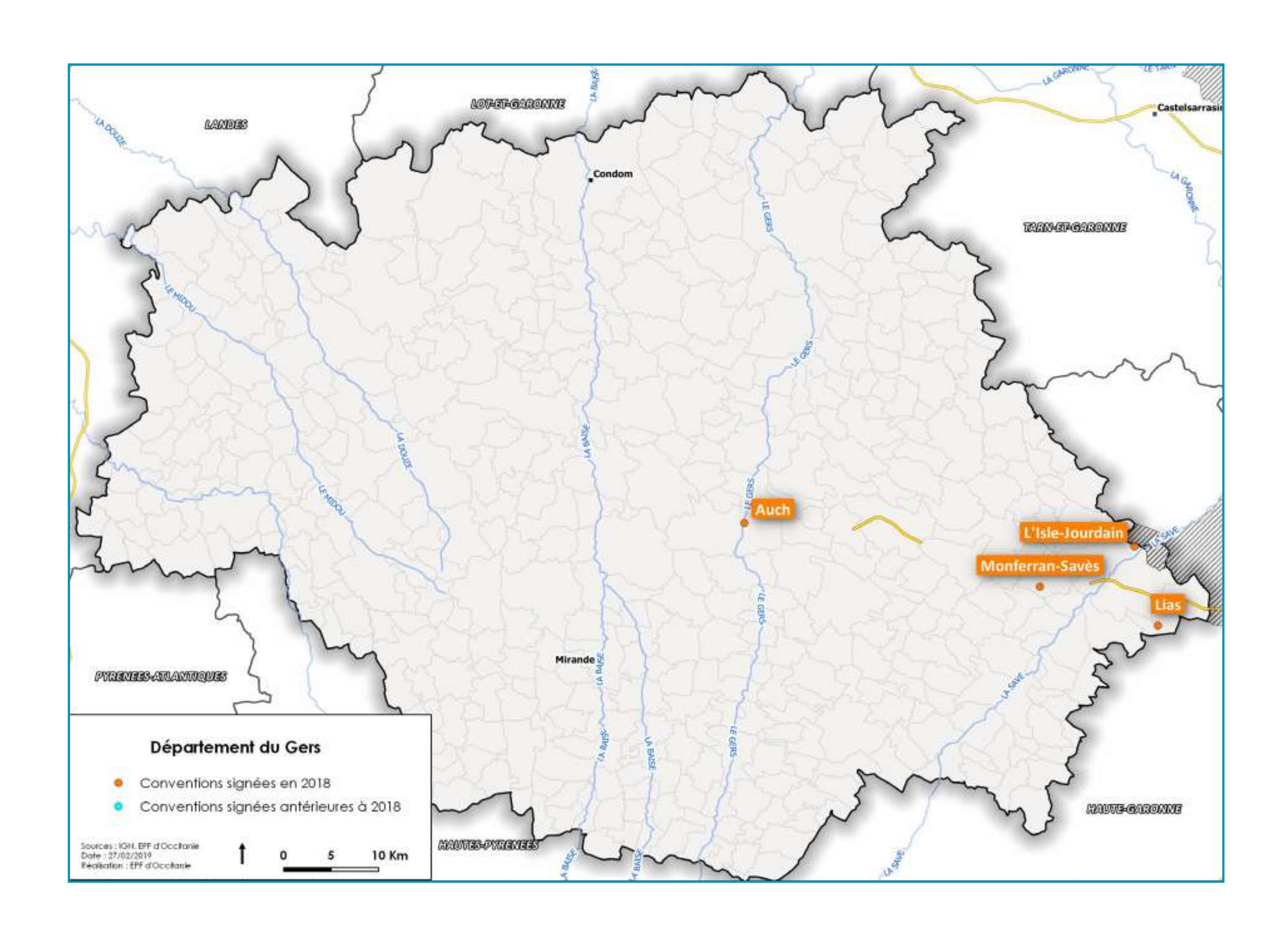
CONVENTIONS SIGNÉES DANS LE GARD



CONVENTIONS SIGNÉES EN HAUTE-GARONNE



CONVENTIONS SIGNÉES DANS LE GERS



CONVENTIONS SIGNÉES DANS L'HÉRAULT



CONVENTIONS SIGNÉES DANS LE LOT

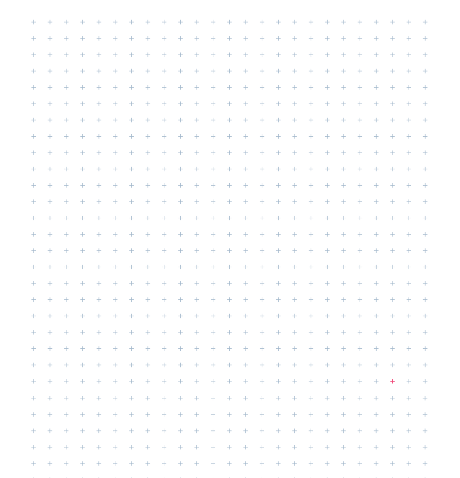
CORREZE
DORDOGNE
Souillac
LA DORDOGNE
LA CERE
CANTAL
Gourdon
Béduer
Figeac
LOT-ET-GARONNE
LE LOT
Pradines
Cahors
AVEYRON
Villefranche -de-Rouergue
Fontanes

Département du Lot

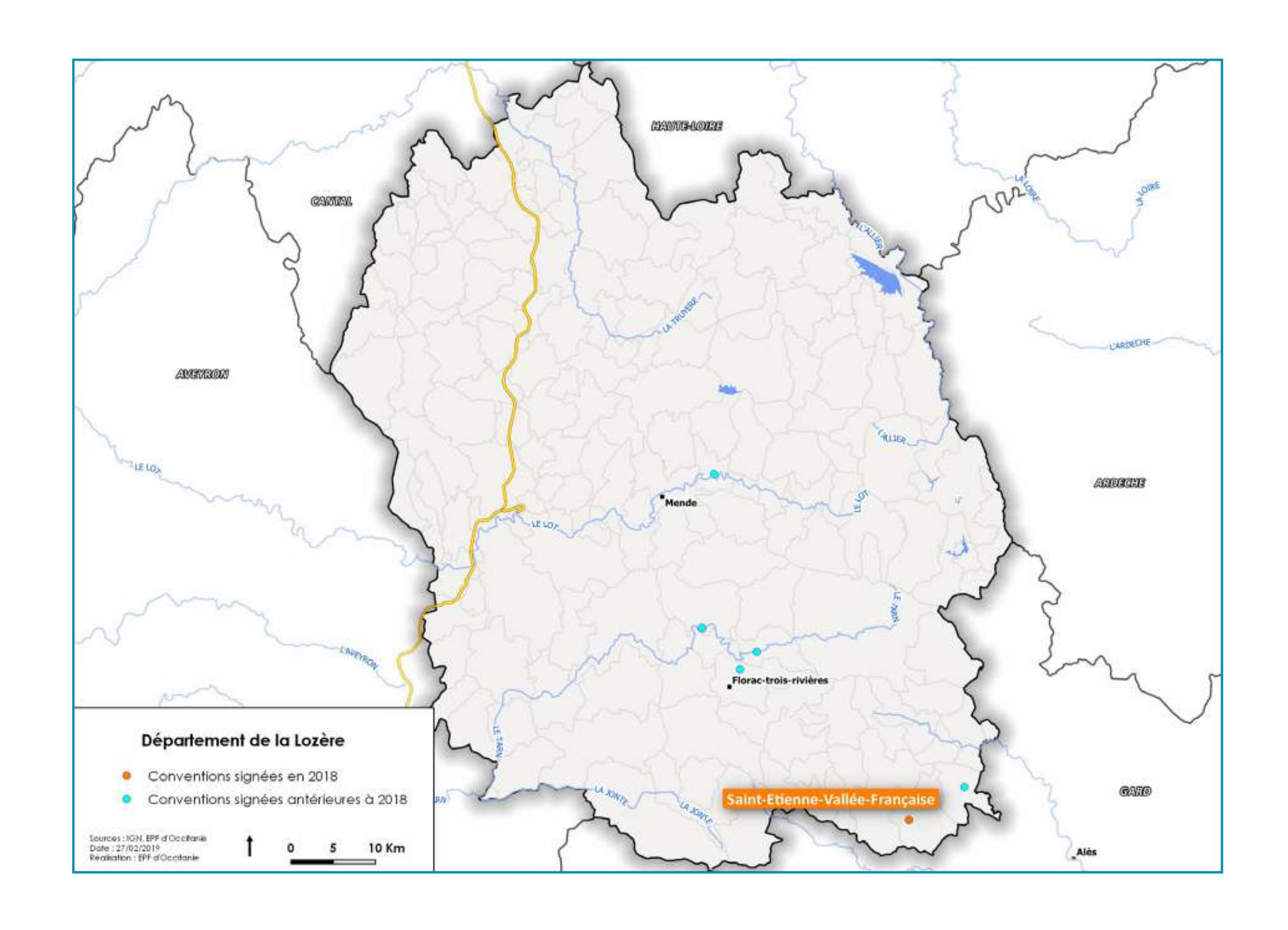
- Conventions signées en 2018
- Conventions signées antérieures à 2018

Sources : IGN, EPF d'Occitanie
Date : 27/02/2019
Réalisation : EPF d'Occitanie

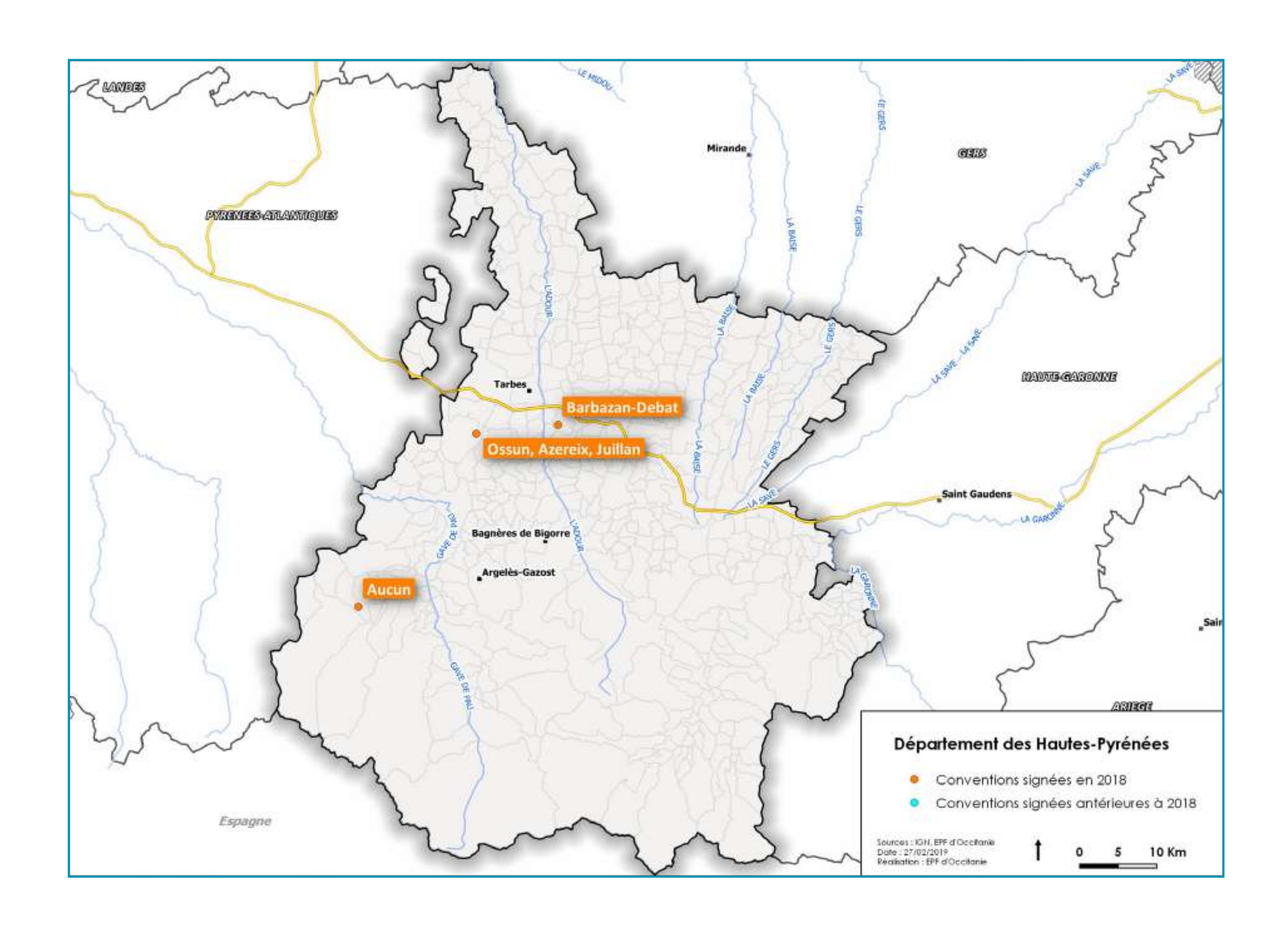
0 5 10 Km



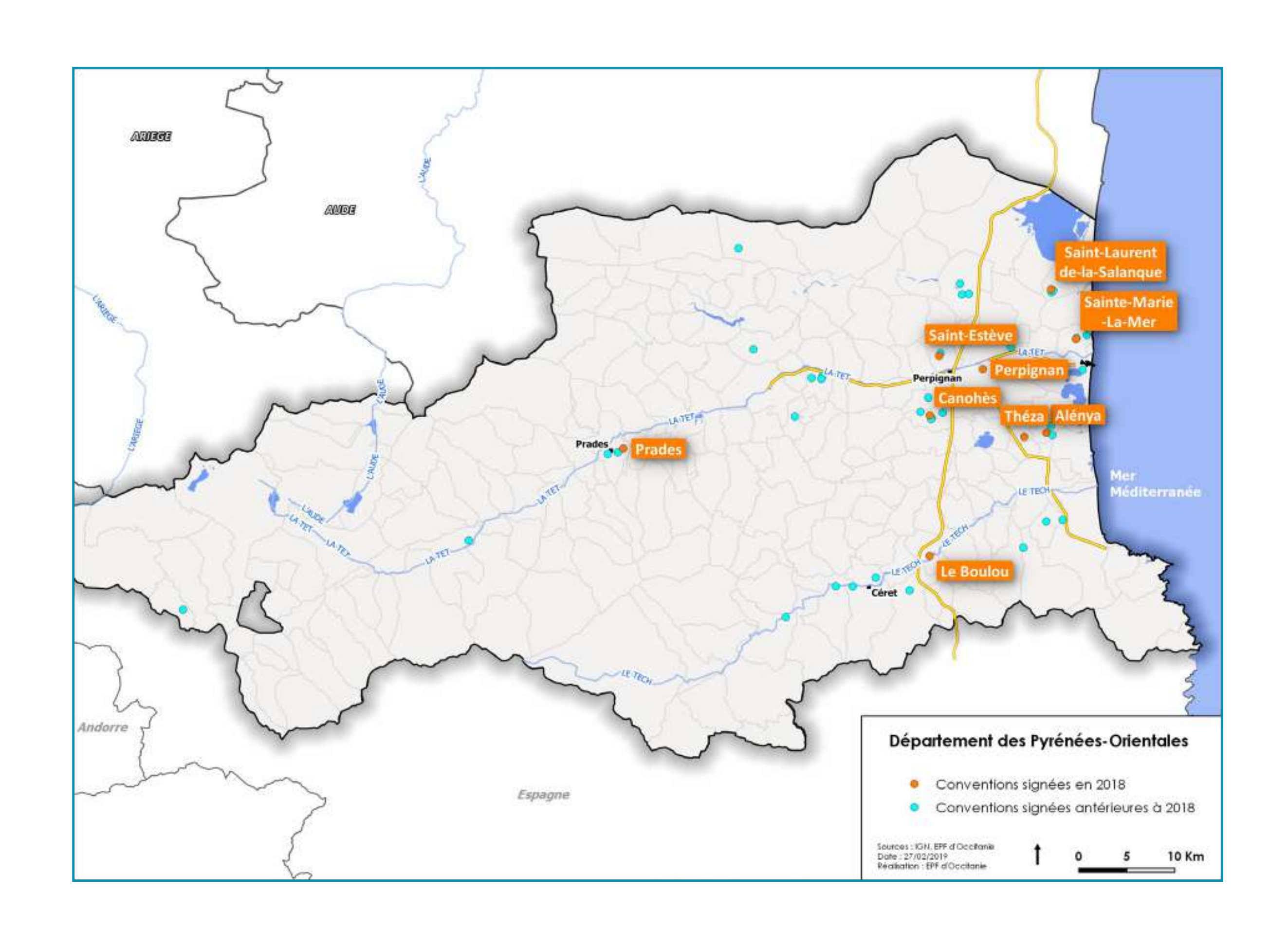
CONVENTIONS SIGNÉES EN LOZÈRE



CONVENTIONS SIGNÉES DANS LES HAUTES-PYRÉNÉES



CONVENTIONS SIGNÉES DANS LES PYRÉNÉES-ORIENTALES



CONVENTIONS SIGNÉES DANS LE TARN

TARN-ET-GARONNE
L'AVEYRON
EPFL Montauban
Albi
LE TARN
AVEYRON
Toulouse
L'AGOUT
Sémalens
castres
Soual
EPFL Castre Mazamet
HERAULT
AUDE

Département du Tarn

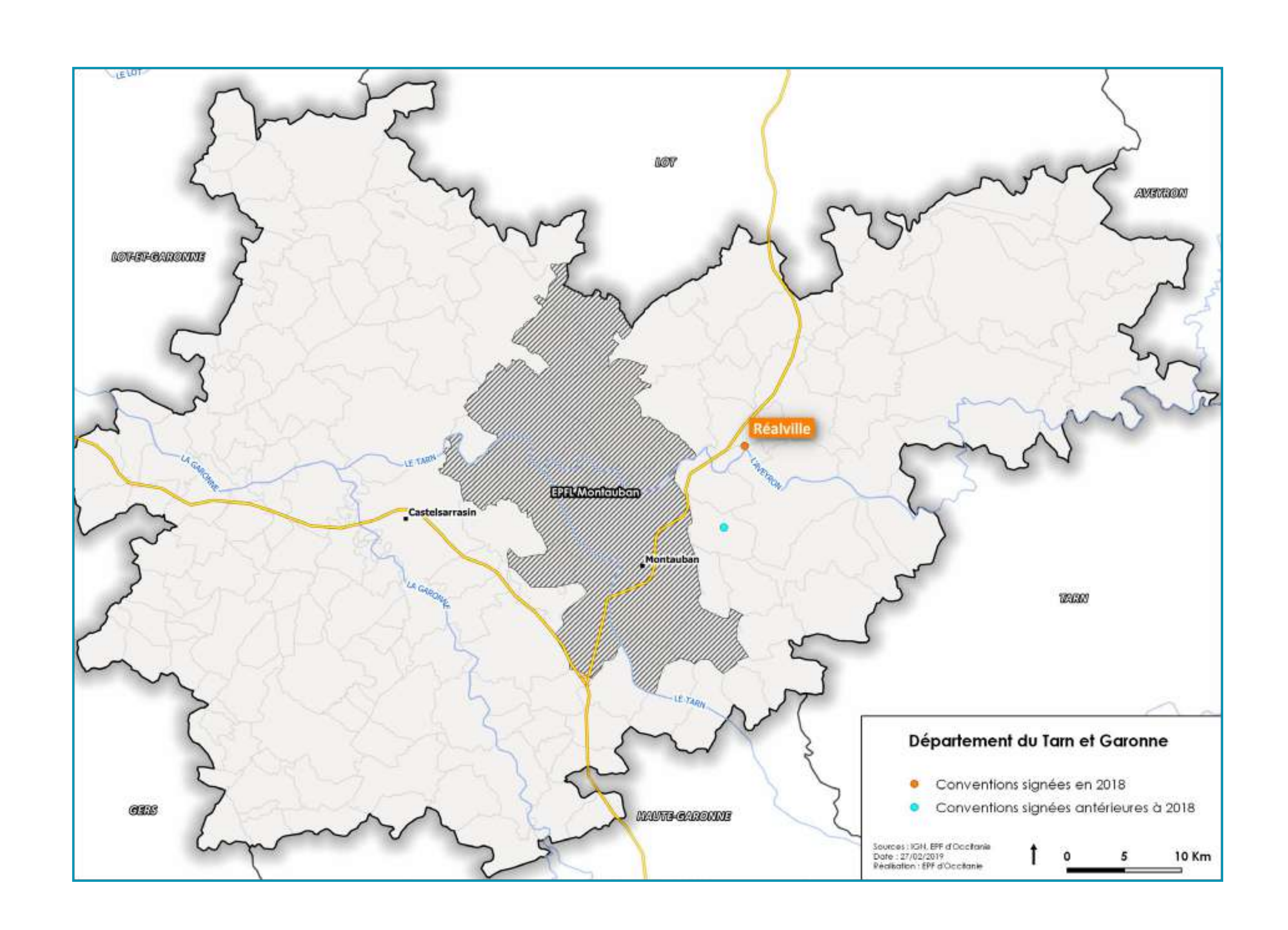
- Conventions signées en 2018
- Conventions signées antérieures à 2018

Sources : IGN, EPF d'Occitanie
Date : 27/02/2019
Réalisation : EPF d'Occitanie

0 5 10 Km



CONVENTIONS SIGNÉES DANS LE TARN ET GARONNE




ARIÈGE



DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

Siège et Direction foncière est :

Parc Club du Millénaire bât. 19
1025 Rue Henri Becquerel CS 10078
34000 Montpellier Cedex 2
Tel. : 04.99.54.91.10
Fax : 04.67.42.94.85

Direction foncière ouest :

78 Chemin des sept deniers
RDC Bâtiment 3 CS 32425
31085 Toulouse Cedex 2
Tel. : 04.34.35.29.40

epf-occitanie.fr

Création : La Chamade - Crédits photos : EPF D'OCCITANIE, Fabien Malot, SMABVGR et Shutterstock. Imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.

